

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování věcných břemen

Valuation of Real Burdens

Student:

Bc. Petra Tačová

Vedoucí diplomové práce:

Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2010

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci vypracovala samostatně pod vedením Ing. Davida Slavaty, Ph.D. Přílohy jsem převzala beze změn a v seznamu literatury jsem uvedla všechny použité zdroje.

V Ostravě 30. dubna 2010

.....
Bc. Petra Tačová

Obsah

1. Úvod.....	1
2. Oceňování a věcná břemena	3
2.1 Vývoj věcných břemen v českých zemích	3
2.2 Věcná břemena	4
2.2.1 Vznik a zánik věcných břemen.....	4
2.2.2 Obsah, předmět a dělení věcných břemen	7
2.3 Metody oceňování věcných břemen.....	9
2.3.1 Administrativní oceňování	9
2.3.2 Tržní oceňování	10
2.4 Ochranná pásma	12
3. Tržní a administrativní oceňování věcných břemen	14
3.1 Tržní oceňování vybraných příkladů.....	14
3.1.1 Elektrické vedení vysokého napětí v k. ú. Markvartovice	14
3.1.2 Kanalizace na pozemku v k. ú. Smolkov	22
3.1.3 Přejechod a přejezd přes cizí pozemek v k. ú. Ludgeřovice	29
3.2 Administrativní oceňování vybraných příkladů	36
3.2.1 Elektrické vedení vysokého napětí v k. ú. Markvartovice	36
3.2.2 Kanalizace na pozemku v k. ú. Smolkov	38
3.2.3 Přejechod a přejezd přes cizí pozemek v k. ú. Ludgeřovice	39
4. Teorie a praxe převodů věcných břemen samosprávami	41
4.1 Statutární město Ostrava.....	41
4.1.1 Zásady oceňování věcných břemen.....	42
4.1.2 Výpočet vybraných příkladů	43
4.2 Statutární město Opava.....	45
4.2.1 Zásady oceňování věcných břemen.....	46
4.2.2 Výpočet vybraných příkladů	47
4.3 Statutární město Havířov	47
4.3.1 Zásady oceňování věcných břemen.....	48
4.3.2 Výpočet vybraných příkladů	48
5. Srovnání použitých metod	49
6. Závěr	53
Seznam použité literatury	
Seznam zkratk	
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce	
Seznam příloh	

1. Úvod

Počátkem 90. let 20. století, kdy v České republice došlo k přerozdělování nemovitého majetku, se začaly vytvářet a upravovat nové vlastnické a jiné vztahy k nemovitostem. Věcná břemena se zpočátku prosazovala rozpačitě, ale v posledních letech se zřizování věcných břemen k pozemkům a ke stavbám velmi rozšířilo. Tím vznikla potřeba ocenění práva odpovídajícího věcnému břemenu, protože omezení vlastnického práva, které vzniká zřízením věcného břemene se provádí převážně za náhradu, zejména při zřízení věcného břemene z hlediska veřejného zájmu.

Ocenění je chápáno jako zjištění skutečné výše náhrady za zřízení věcného břemene v případě úplatného zřízení práva nebo jako zjištění hodnoty věcného břemene pro daňové účely.

Současný právní řád dostatečně nepostihuje problematiku oceňování věcných břemen, která vyžaduje zkušenosti tržního oceňování nemovitostí. Správné ocenění věcného břemene spočívá v analýze zadání, rozboru získaných poznatků a nabytých vědomostí a následně odpovědnou volbou metody ocenění.

Cílem diplomové práce je zhodnotit způsoby ocenění věcných břemen na konkrétních případech. V souladu s cílem práce byla stanovena hlavní pracovní **hypotéza**, že ceny zjištěné administrativním způsobem ocenění neodpovídají skutečným tržním cenám věcných břemen.

Další **hypotéza**, kterou budu ověřovat zní, že největší vliv na snížení hodnoty pozemku má věcné břemeno elektrického vedení vysokého napětí a nejmenší vliv má věcné břemeno kanalizace. Pro tuto hypotézu jsem se rozhodla proto, že elektrické vedení více omezuje budoucího vlastníka, který by chtěl na pozemku stavět.

K ověření hypotézy byla použita **metoda** deskripce, metoda porovnávání a metoda obsahové analýzy odborných publikací a legislativních zdrojů.

Práce je členěna včetně úvodu a závěru do šesti kapitol. Druhá kapitola je zaměřena na historický vývoj věcných břemen v českých zemích, teoretické poznatky týkající se vzniku, obsahu, dělení a zániku věcných břemen, možné metody oceňování věcných břemen a ochranná pásma.

Ve třetí kapitole jsem vypočítala hodnoty třech vybraných příkladů tržním a administrativním způsobem ocenění. Jedná se o elektrické vedení vysokého napětí nad ornou půdou určenou k výstavbě rodinného domu v katastrálním území Markvartovice,

kanalizaci vedenou na pozemku využívaném jako železniční dráha v katastrálním území Smolkov a právo přechodu a přejezdu přes cizí pozemek v katastrálním území Ludgeřovice.

Ve čtvrté kapitole jsem se zaměřila na teoretické a praktické poznatky převodů věcných břemen vybranými samosprávami. Pro srovnání jsem zvolila metodiku statutárního města Ostravy, statutárního města Opavy a statutárního města Havířova.

V páté kapitole jsem srovnala výsledky získané použitím tržní a administrativní metody oceňování věcných břemen, které jsou uvedeny v třetí kapitole a výsledky podle metodik statutárních měst uvedené ve čtvrté kapitole.

Při zpracování diplomové práce jsem vycházela z dostupné literatury a legislativy vztahující se k řešené problematice. Dále jsou v práci použity informace z dostupných internetových zdrojů.

2. Oceňování a věcná břemena

Věcná břemena patří mezi věcná práva a jsou definována jako soubor právních norem, které věcně právně omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch jiné osoby tak, že je povinen něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena s vlastnictvím určité nemovitosti nebo patří určité osobě.

Funkcí věcných břemen je dosažení plnějšího uspokojování zájmů sociálních subjektů tak, že přispívají k dokonalejšímu sociálně ekonomickému využití užitné hodnoty jejich věci nebo přímo zabezpečují jejich potřeby vždy možností realizace části užitné hodnoty cizí věci. Specifickou vlastností věcných břemen je jejich spojení s určitým vlastnickým právem.¹

Věcné břemeno musí mít opakující se charakter a musí být využíváno nepřetržitě nebo vícekrát v pravidelných intervalech. Jako věcné břemeno nelze sjednat předkupní právo, nájem ani omezení nakládat s nemovitostí.

2.1 Vývoj věcných břemen v českých zemích

První ucelenou právní úpravu služebností a břemen na našem území obsahoval Obecný zákoník občanský z roku 1811. Služebnosti byly jediným typem věcných práv k cizí věci až do dob středověku, kdy si lenní a poddanské vztahy vynutily vznik reálných věcných břemen. Obecný zákoník občanský říkal o reálných břemenech, že ten kdo je vlastníkem nemovité věci, bere na sebe vážnoucí břemena zapsaná ve veřejných knihách.

V roce 1951 nabytí účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, který zrušil pojem služebností a zavedl nový pojem věcné břemeno. Již v tomto zákoně se věcné břemeno charakterizuje jako povinnost vlastníka něco konat, něco strpět a něčeho se zdržet. Věcné břemeno vznikalo nejčastěji smlouvou, úředním výrokem, ze zákona, vydržením nebo závětí a zanikalo obecnými způsoby pro zánik práv a povinností. Problematika promlčení byla upravena tak, že právo odpovídající věcnému břemenu se promlčí vždy ve třech letech.

V roce 1964 přišla další nová právní úprava v podobě zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve kterém došlo k výraznému omezení institutu věcných břemen, která mohla vznikat jen ze zákona nebo rozhodnutím příslušného orgánu.

Toto zůstalo nezměněno až do nabytí účinnosti zákona č. 131/1982 Sb., novely občanského zákoníku, která umožnila zřizovat věcná břemena i mimo zákon. Tato novela se stala předlohou pro dnešní právní úpravu a přinesla opětovné rozšíření možností zřízení

¹ BRADÁČ, A. aj. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha a.s., 2006. s. 8 – 10. ISBN 80-7201-572-9.

věcných břemen. Roku 1992 nabyt účinnosti zákon č. 509/1991 Sb., novela občanského zákoníku, která byla platná až do roku 2001, kdy nabyt účinnosti zákon č. 367/2000 Sb., který oblast věcných břemen rozšířil.

Současná právní úprava věcných břemen je obsažena v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tato úprava je využívána vtažením do dalších předpisů právního řádu České republiky. Při každém užití pojmu věcné břemeno v ostatních právních předpisech se odkazuje na právní úpravu obsaženou v občanském zákoníku.²

2.2 Věcná břemena

Tato podkapitola je věnována možným způsobům vzniku a zániku věcných břemen, obsahu, předmětu a dělení věcných břemen.

2.2.1 Vznik a zánik věcných břemen

Věcná břemena vznikají originárně³. K nabytí práva, které odpovídá věcnému břemenu je nutný vklad do katastru nemovitosti. Způsoby vzniku věcných břemen jsou určeny uzavřeným výčtem a nelze je rozšiřovat. Jde tedy o vznik⁴:

- a) na základě písemné smlouvy – smlouva může být uzavřena samostatně, často je sepisována na jedné listině se smlouvou o převodu nemovitosti. Smlouva o vzniku věcného břemene je uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti. Obsah věcného břemene, rozsah a způsob výkonu práva je nutno ve smlouvě vyjádřit dostatečně určitě a srozumitelně. Uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene je umožněno vlastníkově nemovitosti a dalším osobám, kterým to zákon umožňuje. Vlastníkem nemovitosti může být fyzická i právnická osoba. V případě zřizování věcných břemen podílovými spoluvlastníky je nutné požadovat, aby účastníky smlouvy byli všichni spoluvlastníci.
- b) na základě závěti – věcné břemeno vzniká přímo na základě závěti okamžikem smrti zůstavitele. Dědické řízení slouží pouze k individualizaci povinného dědice, který se stane povinným z věcného břemene a usnesením soudu. Věcné břemeno zřizuje jen fyzická osoba a oprávněným subjektem může být fyzická i právnická osoba.

² KINCL, J., URFUS, V., ŠKREJPEK, M. *Římské právo*. Praha: C.H.Beck, 1997. s. 190 – 200. ISBN 80-7179-031-1.

³ Pod pojmem „originárně“ chápeme, že věcné břemeno vzniká původně.

⁴ BRADÁČ, A. aj. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha a.s., 2006. s. 35 – 62. ISBN 80-7201-572-9.

- c) schválenou dohodou dědiců – základem vzniku věcného břemene je dohoda dědiců o vypořádání dědictví, kterou dědicové uzavírají u soudu. Jeden z dědiců se v dohodě zavazuje, že jinému spoludědici poskytne určité plnění, bude povinen v jeho prospěch něco trpět nebo se zavazuje něčeho se zdržet. Schválená dohoda dědiců by měla podléhat vkladu do katastru nemovitostí, avšak interpretace a aplikace se sjednotila, a proto stačí jen záznam.
- d) rozhodnutím příslušného orgánu – státní orgán svým rozhodnutím může založit věcné břemeno, pokud mu to zákon umožňuje. Právní vztah věcného břemene vzniká okamžikem uvedeným v rozhodnutí nebo právní mocí rozhodnutí. Stavební zákon obsahuje jen jeden případ zřizování věcných břemen, a to v rámci vyvlastnění. Jedním z cílů vyvlastnění je zřízení práva věcného břemene k pozemkům a stavbám. Mezi speciální předpisy umožňující vyvlastnění patří např. zákon o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon o zajišťování obrany ČR, ve znění pozdějších předpisů.
- e) ze zákona – ke vzniku věcných břemen vedou všechny právní normy, ve kterých jsou vymezeny podmínky pro vznik věcných břemen přímo ze zákona. Vznik věcných břemen umožňuje zákon o rybářství, ve znění pozdějších předpisů, zákon o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, zákon o zeměměřictví, ve znění pozdějších předpisů, zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, ve znění pozdějších předpisů, zákon o drahách, ve znění pozdějších předpisů, zákon o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a další.
- f) vydržením – subjektem práva věcného břemene se může stát kterýkoliv ze subjektů občanskoprávních vztahů. Oprávněný držitel nabude právo po nepřetržitém desetiletém výkonu. Zákon vylučuje možnost nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům k vymezeným nemovitostem. Zákaz vydržení vlastnictví k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví, nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob.

Zánik věcných břemen k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitosti je nutno náležitým způsobem vyznačit. Pokud půjde o zánik věcného břemene na základě písemné smlouvy, má provedený výmaz vkladem podstatné účinky. V ostatních případech bude mít provedený výmaz záznamem jen vysvětlující účinky.⁵ Možné způsoby zániku:

1. zánik ze zákona – k zániku věcných břemen dochází, pokud jsou splněny skutečnosti příslušné právní normy. Účinky nastávají automaticky a není potřeba o nich rozhodovat. Případy zániku jsou následující:
 - a) nastoupení trvalých změn – k této situaci dochází nastoupením trvalých změn, kdy věc nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti.
 - b) smrt a zánik oprávněného – tento způsob zániku věcných břemen je přímo spojen se smrtí. U věcných břemen, které působí na osobu zanikne věcné břemeno nejpozději smrtí nebo zánikem oprávněné osoby.
 - c) soudní dražba – věcná břemena zanikají na nemovitostech, které byly předmětem soudní exekuce. Netýká se to věcných břemen, o nichž bylo rozhodnuto, že nezaniknou, a věcných břemen, za které byla poskytnuta vydražiteli náhrada.
 - d) prohlášení konkursu – věcná břemena, která zatěžují majetek a vznikla za nápadně nevýhodných podmínek v posledních dvou měsících před podáním návrhu na prohlášení konkursu nebo po podání tohoto návrhu, zanikají prohlášením konkursu.
2. zánik na základě smlouvy – subjekty smlouvy o zrušení věcného břemene musí být oprávněný a povinný v době uzavírání smlouvy. Může se jednat o rozdílné osoby od osob, které smlouvu zřizovaly. Zákon vyžaduje k platnosti smlouvy písemnou formu. Při jejím nedodržení je smlouva neplatná. Smlouva je uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti, tj. tehdy, kdy včasné přijetí návrhu dojde navrhovateli. Věcné břemeno zanikne dnem vkladu do katastru.
3. zánik splnutím – ke splnutí dochází ve fyzické i právnické osobě. Zánik věcného břemene nastává okamžikem splnutí. Zánik splnutím je definitivním zánikem. Pokud by v budoucnu mělo dojít k opětovnému rozdělení bývalé zatížené a oprávněné věci mezi různé subjekty, věcné břemeno neobživne, protože už jednou zaniklo.

⁵ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

4. zánik rozhodnutím oprávněného orgánu – věcné břemeno zaniká právní mocí rozhodnutí, které má konstitutivní povahu nebo dnem uvedeným v rozhodnutí. Oprávněným orgánem je soud, stavební a pozemkový úřad.
5. zánik uplynutím doby – věcné břemeno je svou podstatou právním vztahem převážně časově neomezeným. V praxi jsou věcná břemena zřizována na dobu neurčitou. Nelze ale vyloučit zřízení věcného břemene na dobu určitou. Zánik věcného břemene nastává samotným uplynutím stanovené doby.
6. zánik splněním rozvazovací podmínky – vazba věcného břemene a rozvazovací podmínky je vhodnější než omezení věcného břemene na určitou dobu. Rozvazovací podmínka je způsobilější vyjádřit potřebu existence věcného břemene z hlediska jeho trvání, protože při zřizování věcného břemene je obtížné přesně určit dobu jeho potřeby v budoucím období.⁶

2.2.2 Obsah, předmět a dělení věcných břemen

Obsahem právního vztahu věcných břemen jsou subjektivní práva a subjektivní povinnosti. Subjektivní povinnost je zákonem uložená míra nutnosti něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet. Přesný obsah věcného břemene je určen až právní skutečností.

Subjektivní povinnosti odpovídá subjektivní právo, které umožňuje oprávněnému subjektu z věcného břemene vyžadovat stanovené chování povinného subjektu. Rozsah práv a povinností není obecnou právní normou limitován. Věcné břemeno je omezením vlastnického práva, což nemůže vést k jeho úplnému vyloučení. Obsahem věcného břemene nemůže být předkupní právo.⁷

Při rozlišování přímého a nepřímého předmětu právního vztahu je přímým předmětem věcných břemen chování subjektu uskutečňující se v sociálních vztazích, které umožňují určité možnosti realizace užité hodnoty cizí věci. Lidské chování, jako předmět právního vztahu věcného břemene, spočívá ve dvou formách:

- a) činnost – konání,
- b) nečinnost – strpění,
– zdržení se.

⁶ BRADÁČ, A. aj. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha a.s., 2006. s. 74 – 82. ISBN 80-7201-572-9.

⁷ BRADÁČ, A. aj. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha a.s., 2006. s. 63 – 65. ISBN 80-7201-572-9.

Tyto formy lidského chování se různým způsobem uplatňují v chování oprávněného a povinného subjektu. Ze strany oprávněného půjde o konání, na straně povinného o obě formy nečinnosti. Nepřímým předmětem může být nemovitá věc, věc zatížená se kterou je spojena povinnost a věc oprávněná, s jejímž vlastnictvím je spojeno právo odpovídající věcnému břemenu.

Věcná břemena pro účely ocenění je možno rozlišit z mnoha hledisek. Uvedme hledisko doby trvání, hledisko užitku, hledisko způsobu ocenění, hledisko zápisu do katastru nemovitostí nebo hledisko účelu ocenění. Nejčastěji jsou používána tato kritéria:

- a) podle oprávnění - věcná břemena spojená s věcí,
 - věcná břemena spojená s konkrétní osobou;
- b) podle způsobu plnění - věcná břemena zřízená za úplatu,
 - věcná břemena zřízená bezúplatně;
- c) podle obsahu věcného břemene - věcná břemena s povinností konat,
 - věcná břemena s povinností zdržet se,
 - věcná břemena s povinností strpět.

Dalším důležitým hlediskem je rozdělení věcných břemen *in rem* a *in personam*.

Věcná břemena in rem (ve věci) – jde o skupinu věcných břemen, kde subjektem oprávnění je vždy určen vlastník věci.

- Věcné břemeno přechodu nebo přejezdu přes pozemek jiného vlastníka.
- Věcné břemeno čerpání vody ze studny.
- Věcné břemeno pro stavbu komunikace.
- Věcné břemeno stavby na cizím pozemku.
- Věcné břemeno nepostavit na pozemku stavbu vyšší než x-metrů.
- Věcné břemeno využívat lesní pozemek pro dopravu vytěženého dřeva.
- Věcné břemeno zřízení nástavby nebo vestavby bytů do stávajících budov.
- Věcné břemeno přístupu vlastníka nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka při nutných opravách a údržbě.
- Věcné břemeno pro vedení energetických staveb, vedení staveb vodovodů a kanalizací, vedení staveb telekomunikačních a sdělovacích rozvodů přes cizí pozemek nebo na cizí stavbě.

Věcná břemena in personam (v osobě) – oprávnění končí smrtí nebo zánikem osoby.

- Věcné břemeno bezplatného bydlení – v rodinném domě nebo bytě.
- Věcné břemeno užívání nebytových prostor.
- Věcné břemeno podílet se na úrodě zahrady.
- Věcné břemeno chovu domácího zvířectva.
- Věcné břemeno opatrování oprávněného.
- Věcné břemeno výměnku při postoupení zemědělské usedlosti ve prospěch dosavadního vlastníka.

Věcná břemena typu vztah rodiče a děti jsou diskutabilní, neboť se určitým způsobem dostávají do problému se zákonem o rodině. Do této kategorie patří věcná břemena jako opatrování a ošetřování oprávněného v případě nemoci nebo snížené pohyblivosti, chovu domácího zvířectva, podílet se na úrodě zahrady, zajišťování nákupů, různých pochůzek, odvoz k lékaři a k návštěvám kostela, volného pohybu v určitých prostorách apod.

2.3 Metody oceňování věcných břemen

Věcná břemena mohou být oceňována administrativním a tržním způsobem. Administrativní oceňování věcných břemen je založeno na přesně daných a definovaných postupech a krocích, které vyplývají ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a především z jeho prováděcí vyhlášky. Tržní oceňování je systematický a tvůrčí proces, který spočívá v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném vážení všech vlivů, které na hodnotu věci působí.

2.3.1 Administrativní oceňování

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, se věcná břemena oceňují ve všech případech výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Výjimkou jsou případy, kdy lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu. V těchto případech se výnosový způsob ocenění nepoužije, jestliže roční užitek není o více než jednu třetinu nižší jak obvyklá cena.

Roční užitek se násobí počtem let užívání práva odpovídajícího věcnému břemenu (dále jen „právo“), maximálně však pěti. Jestliže právo patří určité osobě na dobu jejího

života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Pokud nelze takto cenu zjistit, oceňuje se právo jednotnou částkou ve výši 10 000 Kč.⁸

Roční užitek je zjišťován v úrovni obvyklé ceny. Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

Ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu, nebytovému prostoru ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání. Nájemné je cena pronájmu sjednávána většinou volně na trhu, menší část podléhá státní cenové regulaci.⁹

Administrativní ocenění věcného břemene zjistím použitím vzorce č. 2.1:

$$VH = S \times RV \quad (2.1)$$

kde VH je výnosová hodnota, S je počet let užívání věcného břemene a RV je roční výnos.

2.3.2 Tržní oceňování

Stále více subjektů se začíná rozhodovat podle tržních cen, které odráží reálnější situaci na trhu. Neexistují předem daná pravidla a postupy pro ocenění. Jejich volba závisí na odbornosti a vlastní zodpovědnosti odhadců. Základními vědeckými metodami pro oceňování věcných břemen jsou metoda porovnávací a výnosová.

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je jedna ze základních metod, která má univerzální použití v oblasti movitých i nemovitých věcí. Hodnota oceňované věci je porovnávána s cenami věcí, které disponují stejnými kvalitativními a kvantitativními vlastnostmi. Porovnávací metoda je odborníky považována za nejlepší možnost pro určení obecné ceny.

Pro zjištění hodnoty věcného břemene porovnávací metodou nejprve zjistím hodnoty pozemků, na kterých vázne a nevázne věcné břemeno. Zjištěné hodnoty pozemků bez věcného břemene a pozemků s věcným břemenem od sebe odečtu a získám hodnotu věcného břemene. Poté se provede přepočít na m².

⁸ Sdělení Ministerstva financí ČR čj. 162/38 024/1999, k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům [cit. 26.5.2009].

⁹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Výnosová metoda

Výnosová metoda vychází z definice vlastnictví, že vlastníkoví dané věci náleží veškeré požitky z této věci. Je aplikována na movité i nemovité věci.

Výpočet hodnoty věcného břemene můžu rozdělit podle doby předpokládaného trvání na navždy trvající, na dobu určitou a na dobu neurčitou u osob podle předpokládaného dožití.

Hodnotu věcného břemene navždy trvajícího zjistím vzorcem č. 2.2:

$$VH = \frac{\check{C}RV}{i} \quad (2.2)$$

kde VH je výnosová hodnota, $\check{C}RV$ je čistý roční výnos a i je setinná míra kapitalizace.

Pro zjištění hodnoty věcného břemene na dobu určitou použiji vzorec č. 2.3:

$$VH = \frac{\check{C}RV_1}{(1+i)^1} + \frac{\check{C}RV_2}{(1+i)^2} + \frac{\check{C}RV_3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{\check{C}RV_n}{(1+i)^n} \quad (2.3)$$

kde VH je výnosová hodnota, $\check{C}RV_{1,2,\dots,n}$ je čistý roční výnos v daném roce a i je setinná míra kapitalizace.

Hodnotu věcného břemene na dobu neurčitou zjistím pomocí vzorce č. 2.4:

$$VH = \check{C}RV \times \frac{\left(1 + \frac{i}{100}\right)^n - 1}{\left(1 + \frac{i}{100}\right)^n \times \frac{i}{100}} \quad (2.4)$$

kde VH je výnosová hodnota, $\check{C}RV$ je čistý roční výnos, i je setinná míra kapitalizace a n je počet roků do 99 let.

Míra kapitalizace je citlivou položkou při výpočtech výnosové hodnoty a můžu ji chápat jako úrok nebo cenu za půjčení kapitálu. Vyjadřuje se v procentech nebo setinné podobě. Pro tržním oceňování použiji metodu porovnání, která se zjišťuje v dané lokalitě z realizovaných prodejů nemovitostí a jejich následném pronájmu. Míru kapitalizace zjistím pomocí vzorce č. 2.5:

$$R = \frac{\sum_{i=1} \check{C}RV_i}{\sum_{i=1} TC_i} \quad (2.5)$$

kde R je míra kapitalizace, $\check{C}RV$ jsou čisté roční výnosy a TC je tržní cena.

Pro administrativní oceňování použijí cenový předpis, kterým je vyhláška č. 3/2008 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). V příloze č. 16 jsou stanoveny míry kapitalizace pro oceňování staveb a majetkových práv výnosovým způsobem.

Tab. 2.1 Míry kapitalizace pro oceňování staveb a majetkových práv výnosovým způsobem

Číslo položky	Název položky	Míra kapitalizace v %
1	Nemovitosti pro výrobu, skladování a garážování	10
2	Nemovitosti pro obchod a administrativu	7
3	Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování	8
4	Nemovitosti pro dopravu, spoje a školství	9
5	Nemovitosti pro kulturu	8
6	Nemovitosti pro zdravotnictví	8
7	Nemovitosti pro zemědělství	7
8	Nemovitosti pro skladování	6
9	Bytové domy	5
10	Ostatní nemovitosti	8
11	Majetková práva	12

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

2.4 Ochranná pásma¹⁰

Věcným břemenům jsou blízka omezení vlastnického práva, která jsou uložena všem vlastníkům nemovitostí rozložených v určitých plošných územích. Tato pásma sousedí s chráněnými objekty, kterými mohou být vodní zdroje, přírodní památky nebo stavby. Omezení uložena vlastníkům v ochranných pásmech slouží k tomu, aby funkce chráněných objektů byla zachována. Omezení zatěžují každého vlastníka nemovitosti a znamenají zásah do jednoho ze základních lidských práv.

Existuje třináct základních druhů ochranných pásem:

1. Podzemní potrubí pro pohonné látky a ropu – ochranné pásmo je vedeno po obou stranách potrubí ve vzdálenosti 3 metrů.
2. Státní památková péče – obecní úřad obce s rozšířenou působností může vymezit ochranné pásmo u nemovité kulturní památky.

¹⁰ BRADÁČ, A. aj. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha a.s., 2006. s. 86 – 99. ISBN 80-7201-572-9.

3. Ochrana přírody a krajiny – pro každý národní park navrhuje a schvaluje orgán ochrany přírody plán péče a jeho ochranné pásmo na období deseti let.
4. Podmínky podnikání a výkon státní správy v energetických odvětvích – jedná se o tři ochranná pásma: ochranné pásmo zařízení pro výboru elektřiny a rozvodná zařízení, ochranné pásmo plynárenského zařízení (plynovody, přípojky a technologické objekty) a ochranné pásmo zařízení pro výrobu a rozvod tepla.
5. Dráhy – ochranné pásmo tvoří prostor po obou stranách u celostátní a regionální dráhy 60 metrů, u tramvajové a trolejbusové dráhy 30 metrů a u lanové dráhy 10 metrů.
6. Pozemní komunikace – ochranná pásma slouží k ochraně dálnic, silnic a místních komunikací I. a II. třídy a provozu na nich mimo zastavěná území obcí. Silničním ochranným pásmem je prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 metrů a ve vzdálenosti 15 – 100 metrů.
7. Civilní letectví – ochranné pásmo je vymezeno územím a technickým vybavením letišť. Kolem letiště a leteckých staveb se zřizuje ochranné pásmo vzletových a přistávacích drah.
8. Telekomunikace – ochranná pásma se zřizují k ochraně telekomunikačních zařízení, kterými jsou technická zařízení, včetně vedení, pro vysílání, přenos, směřování, spojování a příjem informací prostřednictvím elektromagnetických vln. Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení je 1,5 metru po stranách krajního vedení.
9. Přírodní léčivé zdroje, zdroje přírodních minerálních vod, přírodní léčebné lázně a lázeňská místa.
10. Voda – vodoprávní úřad stanoví ochranná pásma u zdrojů podzemních a povrchových vod pro zásobování pitnou vodou s průměrným odběrem více než 10 000 m³ za rok.
11. Pohřebnictví – ochranné pásmo musí být okolo krematoria a veřejného pohřebiště.
12. Vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu – u vodovodních řadů a kanalizačních stok jsou ochranná pásma vymezena do průměru 500 mm 1,5 metru.
13. Elektronické komunikace – ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení je 1,5 metru po stranách krajního vedení.

3. Tržní a administrativní oceňování věcných břemen

Pro ocenění jsem si vybrala tři konkrétní příklady, kterými je elektrické vedení vysokého napětí nad ornou půdou určenou k výstavbě rodinného domu v katastrálním území Markvartovice, kanalizace vedena na pozemku využívaném jako železniční dráha v katastrálním území Smolkov a právo přechodu a přejezdu přes cizí pozemek v katastrálním území Ludgeřovice. Diplomová práce je zaměřena na tržní a administrativní metody oceňování věcných břemen. Výpočty jsou provedeny podle platných norem pro rok 2010.

3.1 Tržní oceňování vybraných příkladů

V této podkapitole budu oceňovat vybrané příklady přímou a nepřímou porovnávací metodou a výnosovou metodou. Každý příklad ocením všemi zmíněnými metodami zvlášť pro pozemky s věcným břemenem a bez věcného břemene.

Pro přesnější zjištění hodnoty je důležité si u porovnávací metody stanovit určité koeficienty. U stanovení ceny věcného břemene výnosovou metodou se vychází z ceny ročního nájmu, který se vynásobí pěti a tím se získá hodnota - úplata, za kterou se věcné břemeno pořídí.

3.1.1 Elektrické vedení vysokého napětí v k. ú. Markvartovice

Prvním příkladem diplomové práce je elektrické vedení vysokého napětí nad ornou půdou, která je určena k výstavbě rodinné domu. Pozemek se nachází na ulici Jabloňová v centru katastrálního území Markvartovice. Podle výpisu z katastru nemovitosti, který je uveden v příloze č. 1, je oceňovaná nemovitost označena parcelním číslem 1673/38 a má rozlohu 1442 m². Rozměry pozemku jsou 22,9 metrů na 63 metrů a elektrické vedení přes pozemek je vedeno v délce 31,4 metrů. Kopie katastrální mapy je zobrazena v příloze č. 2 a fotografie pozemku v příloze č. 3. Vlastníkem pozemku je Michal Vaško s trvalým bydlištěm v Ostravě-Petřkovicích.

Parcela je v rovinatém terénu, lze ji napojit na většinu běžných inženýrských sítí jako je vodovod, plynovod a elektřina a není zde možnost napojení na splaškovou kanalizaci vedoucí na čistírnu odpadních vod. Pozemek je přístupný po místní nezpevněné komunikaci, spadá do oblasti Hlučínska a nachází se nedaleko Ostravy.

V Markvartovicích se obchoduje s rodinnými domy, neboť se v obci nachází pouze jeden panelový dům. Lokalita je atraktivní, vhodná pro rodiny s dětmi, prostředí je klidné a příjemné na procházky a vyjížďky na kolech.

V obci převažuje zástavba rodinných domů. Ve vyhlášce č. 460/2009 Sb. je stanoven počet obyvatel 1872. Do obce jezdí městská hromadná doprava a je zde mateřská škola, základní škola, zdravotnická zařízení, obchody, obecní úřad a ostatní služby zajišťuje obec Ludgeřovice.

Výpočet tržní hodnoty

Při zjišťování nabídky pozemků jsem vycházela z nabídek v inzertních novinách a realitních kancelářích v Moravskoslezském kraji zveřejněných na internetu v období červen 2009 až únor 2010.

V tabulkách 3.1 a 3.2 jsou zobrazeny vybrané pozemky s věcným břemenem a bez věcného břemene. Hlavní kritéria pro výběr pozemků jsem si určila rozlohu v m² a lokalitu v blízkosti obce Markvartovic. Jelikož v okolí obce není mnoho pozemků k prodeji, zaměřila jsem se na oblasti v Moravskoslezském kraji.

Tab. 3.1 Vybrané pozemky s věcným břemenem

Č.	Rozloha v m ²	Lokalita	Cena za m ²	Celková cena	Popis
1.	1426	Bártovice	350	499 100	rovinatý, okraj
2.	1300	Bludovice	600	780 000	rovinatý, centrum
3.	1484	Nový Bohumín	875	1 298 500	rovinatý, IS, okraj
4.	1661	Horní Bludovice	723	1 200 900	svažitý, IS, okraj
5.	1401	Bohumín	650	910 650	rovinatý, IS, centrum
6.	1568	Komorní Lhotka	500	784 000	svažitý, IS, okraj
7.	1627	Raškovice	530	862 310	rovinatý, okraj
8.	1500	Domaslavice	593	889 500	rovinatý, IS, okraj
9.	1289	Dětmárovice	870	1 121 430	svažitý, IS, centrum
10.	1470	Vojkovice	390	573 300	rovinatý, IS, centrum
11.	1300	Kopřivnice	450	585 000	rovinatý, okraj
12.	1415	Havířov	417	590 050	rovinatý, IS, okraj
13.	1469	Markvartovice	620	910 780	rovinatý, IS, centrum
14.	1435	Markvartovice	440	631 400	svažitý, IS, centrum
15.	1495	Štěpánkovice	533	796 800	rovinatý, IS, okraj

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

V tabulce 3.1 je zobrazeno 15 vybraných pozemků, na kterých vážne věcné břemeno elektrického vedení vysokého napětí nad pozemkem určeným k výstavbě rodinného domu. Snažila jsem se vyhledat nemovitosti, které odpovídají vybranému pozemku. Zaměřila jsem se na obce v okresech Frýdek-Místek, Karviná, Nový Jičín, Opava a Ostrava. Obdobně jsem postupovala při hledání pozemků, na kterých věcné břemeno nevážne.

Tab. 3.2 Vybrané pozemky bez věcného břemene

Č.	Rozloha v m ²	Lokalita	Cena za m ²	Celková cena	Popis
1.	1430	Antošovice	750	1 072 500	rovinatý, okraj
2.	1494	Štěpánkovice	630	941 220	rovinatý, centrum
3.	1500	Darkovičky	1 000	1 500 000	rovinatý, IS, okraj
4.	1450	Markvartovice	950	1 377 500	svažitý, IS, okraj
5.	1455	Pánské Dvory	850	1 236 750	rovinatý, IS, centrum
6.	1466	Petřvald	495	725 670	svažitý, IS, okraj
7.	1478	Pstruží	999	1 476 522	rovinatý, okraj
8.	1450	Havířov	450	652 500	rovinatý, IS, okraj
9.	1500	Bohumín	697	1 045 500	svažitý, IS, centrum
10.	1500	Vojkovice	550	825 000	rovinatý, IS, centrum
11.	1450	Dětmarovice	414	600 300	rovinatý, okraj
12.	1485	Domaslavice	532	790 000	rovinatý, IS, okraj
13.	1498	Hnojník	540	808 920	rovinatý, IS, centrum
14.	1526	Budišovice	690	1 052 940	svažitý, IS, centrum
15.	1395	Palkovice	510	711 450	rovinatý, IS, okraj

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

Stanovení koeficientů

Pro přesnější zjištění hodnot pozemků s věcným břemenem a bez věcného břemene jsem si stanovila následující koeficienty:

K_v = koeficient výměry	Hodnota
- výměra 1442 m ²	1
± 10 m ²	± 0,01

K_l = koeficient lokality	Hodnota
- centrum obce	1
- okraj obce	0,9

K_i = koeficient inženýrských sítí	Hodnota
- IS jsou k dispozici	1
- IS nejsou k dispozici	0,9

K_t = koeficient terénu	Hodnota
- rovinatý terén	1
- svažitý terén	0,9

Přímá porovnávací metoda

Vybraným vzorkům pozemků s věcným břemenem a bez věcného břemene je nutné přiřadit koeficienty, které vynásobím a zjistím hodnotu indexu. Upravená cena se vypočítá podílem ceny pozemku zjištěným v inzertních novinách a novinách realitních kanceláří k indexu. Průměrnou cenu pozemku zjistím pomocí vzorce č. 3.1.

Posledním krokem ke zjištění hodnoty věcného břemene je odečtení průměrné ceny pozemku s věcným břemenem od průměrné ceny pozemku bez věcného břemene.

Tab. 3.3 Ocenění pozemků s věcným břemenem

Č.	K _v	K ₁	K _i	K _t	I	Cena	Upravená cena
1.	0,984	0,9	0,9	1	0,7970	499 100	626 223
2.	0,858	1	0,9	1	0,7722	780 000	1 010 101
3.	1,042	0,9	1	1	0,9378	1 299 000	1 385 157
4.	1,219	0,9	1	0,9	0,9874	1 200 000	1 215 313
5.	0,959	1	1	1	0,9590	910 650	949 583
6.	1,126	0,9	1	0,9	0,9121	784 000	859 555
7.	1,185	0,9	0,9	1	0,9599	862 310	898 333
8.	1,058	0,9	1	1	0,9522	890 000	934 678
9.	0,847	1	1	0,9	0,7623	1 121 430	1 471 114
10.	1,028	1	1	1	1,0280	573 300	557 685
11.	0,858	0,9	0,9	1	0,6950	585 000	841 727
12.	0,973	0,9	1	1	0,8757	590 000	673 747
13.	1,027	1	1	1	1,0270	910 780	886 835
14.	0,993	1	1	0,9	0,8937	631 400	706 501
15.	1,053	0,9	1	1	0,9477	797 500	841 511

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

$$O \text{ cena} = \frac{\sum \text{upravených cen srovnávaných nemovitostí}}{\sum \text{srovnávaných nemovitostí}} \quad (3.1)$$

$$O \text{ cena} = \frac{13\,858\,063}{15}$$

$$O \text{ cena} = \underline{\underline{923\,870 \text{ Kč}}}$$

Cena pozemku s věcným břemenem elektrického vedení vysokého napětí přímou porovnávací metodou je 923 870 Kč. Cena za m² pozemku s věcným břemenem je 641 Kč.

Tab. 3.4 Ocenění pozemků bez věcného břemene

Č.	K _v	K _l	K _i	K _t	I	Cena	Upravená cena
1.	0,988	0,9	1	1	0,8892	1 072 500	1 206 140
2.	1,052	0,9	0,9	1	0,8521	941 220	1 104 589
3.	1,058	1	1	1	1,0580	1 500 000	1 417 769
4.	1,008	0,9	1	0,9	0,8165	1 377 500	1 687 079
5.	1,013	0,9	1	1	0,9117	1 236 750	1 356 532
6.	1,024	1	1	0,9	0,9216	725 670	787 402
7.	1,036	0,9	1	1	0,9324	1 476 522	1 583 571
8.	1,008	0,9	0,9	1	0,8165	652 500	799 143
9.	1,058	1	1	1	1,0580	1 044 615	987 349
10.	1,058	0,9	1	0,9	0,8570	825 000	962 660
11.	1,008	0,9	0,9	0,9	0,7348	600 000	816 549
12.	1,043	0,9	1	1	0,9387	790 000	841 589
13.	1,056	1	1	1	1,0560	808 920	766 023
14.	1,084	1	0,9	0,9	0,8780	1 052 940	1 199 248
15.	0,953	0,9	1	0,9	0,7719	711 450	921 687

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

$$O \text{ cena} = \frac{\sum \text{upravených cen srovnávaných nemovitostí}}{\sum \text{srovnávaných nemovitostí}} \quad (3.1)$$

$$O \text{ cena} = \frac{16\,437\,330}{15}$$

$$O \text{ cena} = \underline{\underline{1\,095\,820 \text{ Kč}}}$$

Cena pozemku bez věcného břemene elektrického vedení vysokého napětí přímou porovnávací metodou je 1 095 820 Kč. Cena za m² pozemku bez věcného břemene je 760 Kč.

Rekapitulace přímé porovnávací metody

Cena pozemku s věcným břemenem 923 870 Kč

Cena pozemku bez věcného břemene 1 095 820 Kč

Rozdíl 171 950 Kč

Hodnota věcného břemene zjištěna přímou porovnávací metodou u příkladu elektrického vedení vysokého napětí nad ornou půdou určenou k výstavbě rodinného domu v katastrálním území Markvartovice je 171 950 Kč. Hodnota věcného břemene za m² činí 119 Kč.

Nepřímá porovnávací metoda

Při zjištění hodnoty pozemku nepřímou porovnávací metodou se postupuje obdobně jako u přímé porovnávací metody. Rozdíl je v tom, že u nepřímé porovnávací metody nepoužijí koeficient výměry, ale přepočtu celkové ceny pozemků zjištěné v inzertních novinách a novinách realitních kanceláří na cenu za 1 m². Zbývající koeficienty vynásobím a zjistím hodnotu indexu.

Poté cenu za m² u jednotlivých pozemků vydělím hodnotou indexu a výsledkem jsou upravené ceny za 1 m², které po sečtení vydělím počtem srovnávaných nemovitostí a zjistím průměrnou cenu věcného břemene za 1 m². Postupuji podle vzorce č. 3.2.

Tab. 3.5 Ocenění pozemků s věcným břemenem

Č.	Cena za m ²	K ₁	K ₂	K ₃	I	Upravená cena
1.	350	0,9	0,9	1	0,81	432
2.	600	1	0,9	1	0,90	667
3.	875	0,9	1	1	0,90	972
4.	723	0,9	1	0,9	0,81	893
5.	650	1	1	1	1	650
6.	500	0,9	1	0,9	0,81	617
7.	530	0,9	0,9	1	0,81	654
8.	593	0,9	1	1	0,90	659
9.	870	1	1	0,9	0,90	967
10.	390	1	1	1	1	390
11.	450	0,9	0,9	1	0,81	556
12.	417	0,9	1	1	0,90	463
13.	620	1	1	1	1	620
14.	440	1	1	0,9	0,90	489
15.	533	0,9	1	1	0,90	592

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = \frac{\sum \text{upravených cen srovnávaných nemovitostí}}{\sum \text{srovnávaných nemovitostí}} \quad (3.2)$$

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = \frac{9\,621}{15}$$

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = 641 \text{ Kč} \rightarrow 641 \times 1442 \text{ m}^2 = \underline{\underline{924\,320 \text{ Kč}}}$$

Cena pozemku s věcným břemenem elektrického vedení vysokého napětí nepřímou porovnávací metodou je 924 320 Kč. Cena za m² pozemku s věcným břemenem je 641 Kč.

Tab. 3.6 Ocenění pozemků bez věcného břemene

Č.	Cena za m ²	K ₁	K _i	K _t	I	Upravená cena
1.	750	0,9	1	1	0,90	833
2.	630	0,9	0,9	1	0,81	778
3.	1 000	1	1	1	1	1 000
4.	950	0,9	1	0,9	0,81	1 173
5.	850	0,9	1	1	0,90	944
6.	495	1	1	0,9	0,90	550
7.	999	0,9	1	1	0,90	1 110
8.	450	0,9	0,9	1	0,81	556
9.	697	1	1	1	1	697
10.	550	0,9	1	0,9	0,81	679
11.	414	0,9	0,9	0,9	0,729	568
12.	532	0,9	1	1	0,90	591
13.	540	1	1	1	1	540
14.	690	1	0,9	0,9	0,81	852
15.	510	0,9	1	0,9	0,81	630

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = \frac{\sum \text{upravených cen srovnávaných nemovitostí}}{\sum \text{srovnávaných nemovitostí}} \quad (3.2)$$

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = \frac{11\,501}{15}$$

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = 767 \text{ Kč} \rightarrow 767 \times 1442 \text{ m}^2 = \underline{\underline{1\,106\,010 \text{ Kč}}}$$

Cena pozemku bez věcného břemene elektrického vedení vysokého napětí nepřímou porovnávací metodou je 1 106 010 Kč. Cena za m² pozemku bez věcného břemene je 767 Kč.

Rekapitulace nepřímé porovnávací metody

Cena pozemku s věcným břemenem 924 320 Kč

Cena pozemku bez věcného břemene 1 106 010 Kč

Rozdíl 181 690 Kč

Hodnota věcného břemene zjištěna nepřímou porovnávací metodou u příkladu elektrického vedení vysokého napětí nad ornou půdou určenou k výstavbě rodinného domu v katastrálním území Markvartovice je 181 690 Kč. Hodnota věcného břemene za m² činí 126 Kč.

Výnosová metoda

Výnosovou hodnotu zjistím podle vzorce č. 3.3 a 3.4. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů řadí ornou půdu podle § 9 odst. 1 písm. b pod zemědělský pozemek. Roční nájem zemědělského pozemku činí 3 000 Kč/ha, což je 0,30 Kč/m².

Míru kapitalizace jsem stanovila na úrovni 5 %. Dráty elektrického vedení mají šířku 0,85 metru a na pozemku jsou vedeny v délce 31,4 metrů. Ochranné pásmo elektrického vedení o napětí 6 kV pro vodiče bez izolace je od krajního vodiče 7 metrů na obě strany. Do vzorce pro výpočet hodnoty věcného břemene dosadím výměru 466,29 m².

$$1. \quad VH = \frac{\check{C}RV}{i} \quad (3.3)$$

$$VH = \frac{699,44}{0,05}$$

$$\underline{VH = 13\,990 \text{ Kč}}$$

$$2. \quad \check{C}RV = \text{nájem} \times \text{výměra} \times 5 \quad (3.4)$$

$$\check{C}RV = 0,30 \times 466,29 \times 5$$

$$\underline{\check{C}RV = 699,44 \text{ Kč}}$$

Výnosová hodnota věcného břemene činí 13 990 Kč.

Hodnota elektrického vedení vysokého napětí nad ornou půdou určenou k výstavbě rodinného domu v katastrálním území Markvartovice zjištěna přímou porovnávací metodou s věcným břemenem je 923 870 Kč a bez věcného břemene je 1 095 820 Kč. Hodnota zjištěna nepřímou porovnávací metodou s věcným břemenem je 924 320 Kč a bez věcného břemene je 1 106 010 Kč. Výnosová hodnota věcného břemene činí 13 990 Kč.

3.1.2 Kanalizace na pozemku v k. ú. Smolkov

Dalším příkladem diplomové práce je kanalizace vedena na pozemku využívaném jako železniční dráha obcí Háj ve Slezsku a jejím katastrálním územím Smolkov. Podle výpisu z katastru nemovitosti, který je uveden v příloze č. 4, je oceňovaná nemovitost označena parcelním číslem 860/3 a má rozlohu 3842 m². Výměra věcného břemene kanalizace je 419 m². Pozemek je uveden v listu vlastnictví jako ostatní plocha a využívá se jako dráha. Vlastníkem nemovitosti jsou České dráhy, a.s. se sídlem v Praze. Kopie katastrální mapy je zobrazena v příloze č. 5 a fotografie pozemku v příloze č. 6.

Stavba je situována v obvodu a ochranném pásmu dráty – trať Ostrava Svinov – Opava východ, vlevo od trati v 276,1 – 276,2 km.

Ve vyhlášce č. 460/2009 Sb. je stanoven počet obyvatel obce 3293. Háj ve Slezsku je samostatnou správní jednotkou s obecním úřadem a vlastním obecním zastupitelstvem. Obec tvoří pět katastrálních území: Háj, Chabičov, Jilešovice, Lhota a Smolkov a nachází se 15 km východně od města Opavy. Reliéf krajiny se svažuje z jihu na sever k řece Opavě.

Obec si uchovává svůj vesnický charakter, ale prezentuje se bohatou vybaveností. Je provedena plošná plynofikace. Moderní čistírna odpadních vod spolu s kvalitní dodávkou pitné vody vytvářejí podmínky pro zvyšování kvality života a životního prostředí i do budoucna. Jedná se o moderní obec, která se snaží zajistit potřeby svých občanů a návštěvníků.

V Háji ve Slezsku a v jeho katastrálních územích najdeme ordinace lékařů, základní školu s novou tělocvičnou, tenisové kurty, mateřskou školu, základní uměleckou školu, fotbalový oddíl, sbory dobrovolných hasičů, myslivecká sdružení, pěvecký sbor, klub důchodců, kynologický klub a další.

Výpočet tržní hodnoty

Při zjišťování nabídky pozemků jsem vycházela z nabídek v inzertních novinách a realitních kancelářích zveřejněných na internetu v období červen 2009 až únor 2010.

Hlavní kritéria pro výběr pozemků jsem si zvolila rozlohu v m² a lokalitu v blízkosti Háje ve Slezsku. Jelikož v okolí obce není na prodej mnoho pozemků s kanalizací, zaměřila jsem se na oblasti v Moravskoslezském a Olomouckém kraji.

Tab. 3.7 Vybrané pozemky s věcným břemenem

Č.	Rozloha v m ²	Lokalita	Cena za m ²	Celková cena	Popis
1.	3 983	Dolní Lutyně	221	879 000	VEP, okraj, rovinatý
2.	3 677	Staré Město	340	1 250 000	EP, centrum, rovinatý
3.	3 793	Horní Suchá	400	1 517 200	VEP, okraj, svažité
4.	3 618	Šenov	380	1 374 840	VEP, okraj, svažité
5.	3 479	Skalice	448	1 558 592	VE, centrum, svažité
6.	3 723	Ostravice	570	2 122 110	E, okraj, svažité
7.	3 996	Dětmárovice	390	1 558 440	VE, okraj, svažité
8.	4 000	Dolní Suchá	550	2 200 000	VEP, centrum, rovinatý
9.	3 800	Libina	270	1 026 000	VEP, centrum, svažité
10.	3 800	Jindřichov	330	1 254 000	EP, okraj, rovinatý

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

V tabulce 3.7 je zobrazeno 10 vybraných pozemků, na kterých vázne věcné břemeno kanalizace. Snažila jsem se vyhledat nemovitosti, které odpovídají vybranému pozemku. Zaměřila jsem se na obce v okresech Frýdek-Místek, Karviná, Nový Jičín, Ostrava, Opava, Šumperk a Olomouc. Obdobně jsem postupovala při hledání pozemků bez kanalizace.

Tab. 3.8 Vybrané pozemky bez věcného břemene

Č.	Rozloha v m ²	Lokalita	Cena za m ²	Celková cena	Popis
1.	3 850	Píšť	320	1 232 000	VEP, centrum, svažité
2.	3 620	Šenov	450	1 629 000	VEP, okraj, rovinatý
3.	3 868	Frenštát	415	1 605 220	VEP, okraj, rovinatý
4.	4 000	Bludovice	700	2 800 000	VEP, centrum, svažité
5.	3 779	Maršíkov	410	1 550 000	VEP, okraj, svažité
6.	3 609	Vikýřovice	360	1 299 240	VEP, centrum, rovinatý
7.	3 797	Šumvald	345	1 309 965	VEP, okraj, rovinatý
8.	3 938	Semetín	406	1 598 828	VEP, centrum, svažité
9.	3 850	Bludovice	800	3 080 000	VEP, centrum, rovinatý
10.	3 694	Holasovice	635	2 345 690	VEP, centrum, rovinatý

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

Stanovení koeficientů

Pro přesnější zjištění hodnot pozemků s věcným břemenem a bez věcného břemene jsem si stanovila následující koeficienty:

K_v = koeficient výměry	Hodnota
- výměra 3 842 m ²	1
± 10 m ²	± 0,001

K_l = koeficient lokality	Hodnota
- centrum obce	1,1
- okraj obce	1

K_i = koeficient inženýrských sítí	Hodnota
- vodovod, elektřina, plynovod (VEP)	1
- vodovod, elektřina, plynovod (VE, EP)	0,95
- inženýrské sítě nejsou ~ jedna IS	0,9

K_t = koeficient terénu	Hodnota
- rovinatý terén	1
- svažité terén	0,9

Přímá porovnávací metoda

Postup výpočtu je stejný jako u prvního příkladu. U vybraných vzorků pozemků s kanalizací a bez kanalizace je nutné přiřadit koeficienty, které určují hodnotu indexu. Upravenou cenu zjistím poměrem zjištěných cen z inzerce a hodnot indexů. Průměrnou cenu zjistím pomocí vzorce č. 3.1.

Tab. 3.9 Ocenění pozemků s věcným břemenem

Č.	K _v	K _l	K _i	K _t	I	Cena	Upravená cena
1.	1,0141	1	1	1	1,0141	879 000	866 778
2.	0,9835	1,1	0,95	1	1,0278	1 250 000	1 216 190
3.	0,9951	1	1	0,9	0,8956	1 517 200	1 694 060
4.	0,9776	1	1	0,9	0,8798	1 374 840	1 562 673
5.	0,9637	1,1	0,95	0,9	0,9064	1 558 592	1 719 541
6.	0,9881	1	0,9	0,9	0,8004	2 122 110	2 651 312
7.	1,0154	1	0,95	0,9	0,8682	1 558 440	1 795 024
8.	1,0158	1,1	1	1	1,1174	2 200 000	1 968 856
9.	0,9958	1,1	1	0,9	0,9858	1 026 000	1 040 779
10.	0,9958	1	0,95	1	0,9460	1 254 000	1 325 581

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

$$O_{\text{cena}} = \frac{\sum \text{upravených cen srovnávaných nemovitostí}}{\sum \text{srovnávaných nemovitostí}} \quad (3.1)$$

$$O_{\text{cena}} = \frac{15\,840\,794}{10}$$

$$O_{\text{cena}} = \underline{\underline{1\,584\,080 \text{ Kč}}}$$

Cena pozemku s věčným břemenem kanalizace přímou porovnávací metodou činí 1 584 080 Kč. Cena za m² pozemku s věčným břemenem je 412 Kč.

Tab. 3.10 Ocenění pozemků bez věčného břemene

Č.	K _v	K ₁	K _i	K _t	I	Cena	Upravená cena
1.	1,0008	1,1	1	0,9	0,9908	1 232 000	1 243 440
2.	0,9778	1	1	1	0,9778	1 629 000	1 665 985
3.	1,0026	1	1	1	1,0026	1 605 220	1 601 057
4.	1,0158	1,1	1	0,9	1,0056	2 800 000	2 784 407
5.	0,9937	1	1	0,9	0,8943	1 550 000	1 733 199
6.	0,9767	1,1	1	1	1,0744	1 299 240	1 209 270
7.	0,9955	1	1	1	0,9955	1 309 965	1 315 887
8.	1,0096	1,1	1	0,9	0,9995	1 598 828	1 599 628
9.	1,0008	1,1	1	1	1,1009	3 080 000	2 797 711
10.	0,9852	1,1	1	1	1,0837	2 345 690	2 164 520

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

$$O_{\text{cena}} = \frac{\sum \text{upravených cen srovnávaných nemovitostí}}{\sum \text{srovnávaných nemovitostí}} \quad (3.1)$$

$$O_{\text{cena}} = \frac{18\,115\,104}{10}$$

$$O_{\text{cena}} = \underline{\underline{1\,811\,510 \text{ Kč}}}$$

Cena pozemku bez věčného břemene kanalizace přímou porovnávací metodou činí 1 811 510 Kč. Cena za m² pozemku bez věčného břemene je 472 Kč.

Rekapitulace přímé porovnávací metody

Cena pozemku s věčným břemenem	1 584 080 Kč
<u>Cena pozemku bez věčného břemene</u>	<u>1 811 510 Kč</u>
Rozdíl	227 430 Kč

Hodnota věcného břemene zjištěna přímou porovnávací metodou u příkladu kanalizace vedené na pozemku využívaném jako dráha v katastrálním území Smolkov je 227 430 Kč. Hodnota věcného břemene za m² činí 59 Kč.

Nepřímá porovnávací metoda

Při zjištění hodnoty pozemku nepřímou porovnávací metodou se postupuje obdobně jako u přímé porovnávací metody. Rozdíl je v tom, že nepoužiji koeficient výměry, ale nahradím ho cenou za m². Upravenou cenu zjistím, když cenu za m² vydělím hodnotou indexu. V posledním kroku použiji vzorec č. 3.2.

Tab. 3.11 Ocenění pozemků s věcným břemenem

Č.	Cena za m ²	K ₁	K ₂	K ₃	I	Upravená cena
1.	221	1	1	1	1	221
2.	340	1,1	0,95	1	1,045	325
3.	400	1	1	0,9	0,9	444
4.	380	1	1	0,9	0,9	422
5.	448	1,1	0,95	0,9	0,9405	476
6.	570	1	0,9	0,9	0,81	704
7.	390	1	0,95	0,9	0,855	456
8.	550	1,1	1	1	1,1	500
9.	270	1,1	1	0,9	0,99	273
10.	330	1	0,95	1	0,95	347

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = \frac{\sum \text{upravených cen srovnávaných nemovitostí}}{\sum \text{srovnávaných nemovitostí}} \quad (3.2)$$

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = \frac{4\,168}{10}$$

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = 417 \text{ Kč} \rightarrow 417 \times 3842 \text{ m}^2 = \underline{\underline{1\,602\,110 \text{ Kč}}}$$

Cena pozemku s věcným břemenem kanalizace nepřímou porovnávací metodou činí 1 602 110 Kč. Cena za m² pozemku s věcným břemenem je 417 Kč.

Tab. 3.12 Ocenění pozemků bez věcného břemene

Č.	Cena za m ²	K ₁	K _i	K _t	I	Upravená cena
1.	320	1,1	1	0,9	0,99	323
2.	450	1	1	1	1	450
3.	415	1	1	1	1	415
4.	700	1,1	1	0,9	0,99	707
5.	410	1	1	0,9	0,9	456
6.	360	1,1	1	1	1,1	327
7.	345	1	1	1	1	345
8.	406	1,1	1	0,9	0,99	402
9.	800	1,1	1	1	1,1	727
10.	635	1,1	1	1	1,1	577

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = \frac{\sum \text{upravených cen srovnávaných nemovitostí}}{\sum \text{srovnávaných nemovitostí}} \quad (3.2)$$

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = \frac{4\,729}{10}$$

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = 473 \text{ Kč} \rightarrow 473 \times 3842 \text{ m}^2 = \underline{\underline{1\,817\,270 \text{ Kč}}}$$

Cena pozemku bez věcného břemene kanalizace nepřímou porovnávací metodou činí 1 817 270 Kč. Cena za m² pozemku bez věcného břemene je 473 Kč.

Rekapitulace nepřímé porovnávací metody

Cena pozemku s věcným břemenem 1 602 110 Kč

Cena pozemku bez věcného břemene 1 817 270 Kč

Rozdíl 215 160 Kč

Hodnota věcného břemene zjištěná nepřímou porovnávací metodou u příkladu kanalizace vedené na pozemku využívaném jako dráha v katastrálním území Smolkov je 215 160 Kč. Hodnota věcného břemene za m² činí 56 Kč.

Výnosová hodnota

U tohoto příkladu musím spočítat hodnotu kanalizace i železniční dráhy, protože obě omezují budoucího vlastníka pozemku. Pro výpočet použiji vzorce č. 3.3 a 3.4.

Roční nájem zemědělského pozemku činí 3 000 Kč/ha, což je 0,30 Kč/m². Míru kapitalizace jsem stanovila na úrovni 5 %. Výměra kanalizace je 419 m² a ochranné pásmo je 3,5 metrů na každou stranu. Do vzorce dosadím výměru 1049 m².

Roční nájem železniční dráhy podle výměru ministerstva financí č. 01/2010, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, je minimálně 75 Kč/m². Míru kapitalizace jsem stanovila na 12 %. Železniční dráha je vedena na pozemku v šířce 4,5 metrů a délce 90 metrů, proto do vzorce pro výpočet hodnoty věcného břemene dosadím výměru 405 m². Do šířky musím započítat šířku pražců, na kterých jsou koleje položeny, což je 2,5 metrů a podloží, kterým je násep kamení okolo kolejí a to je 1 metr na každou stranu.

a) kanalizace

$$1. VH = \frac{\check{C}RV}{i} \quad (3.3)$$

$$VH = \frac{1\,573,5}{0,05}$$

$$\underline{\underline{VH = 31\,470\,Kč}}$$

$$2. \check{C}RV = \text{nájem} \times \text{výměra} \times 5 \quad (3.4)$$

$$\check{C}RV = 0,30 \times 1049 \times 5$$

$$\underline{\underline{\check{C}RV = 1\,573,5\,Kč}}$$

b) železniční dráha

$$1. VH = \frac{\check{C}RV}{i} \quad (3.3)$$

$$VH = \frac{151\,875}{0,12}$$

$$\underline{\underline{VH = 1\,265\,630\,Kč}}$$

$$2. \check{C}RV = \text{nájem} \times \text{výměra} \times 5 \quad (3.4)$$

$$\check{C}RV = 75 \times 405 \times 5$$

$$\underline{\underline{\check{C}RV = 151\,875\,Kč}}$$

Výnosová hodnota věcného břemene činí 1 297 100 Kč.

Hodnota kanalizace zjištěna přímou porovnávací metodou s věcným břemenem je 1 584 080 Kč a bez věcného břemene je 1 811 510 Kč. Hodnota zjištěna nepřímou porovnávací metodou s věcným břemenem je 1 602 110 Kč a bez věcného břemene je 1 817 270 Kč. Výnosová hodnota věcného břemene činí 1 297 100 Kč.

3.1.3 Přechod a přejezd přes cizí pozemek v k. ú. Ludgeřovice

Posledním příkladem diplomové práce je právo přechodu a přejezdu přes cizí pozemek v katastrálním území Ludgeřovice. Podle výpisu z katastru nemovitosti, který je uveden v příloze č. 7, je oceňovaná nemovitost označena parcelním číslem 1809 a má rozlohu 891 m². Pozemek je uveden v listu vlastnictví jako ostatní plocha a využívá se jako ostatní komunikace. Délka cesty je 187 metrů. Nemovitost vlastní Jiří Poruba a Jindřich Poruba se svou manželkou stejným dílem. Kopie katastrální mapy je zobrazena v příloze č. 8 a fotografie pozemku v příloze č. 9.

Pozemek je svažitý, nachází se v centru obce, cesta je nezpevněná a vedou podél ní inženýrské sítě. Oprávněnými je veřejnost, neomezený a neidentifikovatelný soubor lidí.

Ve vyhlášce č. 460/2009 Sb. je stanoven počet obyvatel obce 4698 a tím je obec Ludgeřovice největší obcí v okrese Opava a čtvrtou největší v České republice. Obcí vede komunikační tah mezi městy Ostravou a Hlučínem. Ze středu obce je do středu Ostravy 8 km a do středu Hlučína 4 km. Obec má s těmito městy výborné autobusové spojení linkou 56 ostravské městské hromadné dopravy.

V Ludgeřovicích je z občanské vybavenosti téměř vše, co by mělo v tak velké obci být. Je zde deset restaurací a hospod, obecní dům s velkým sálem pro společenské akce, společenský dům v části Vrablovec a technikou dobře vybavení dobrovolní hasiči. V obci se nachází dvě základní školy, dvě mateřské školy, domov důchodců, obecní úřad, zdravotní středisko, pošta, prodejna plastových oken, dostatečné množství obchodů a mnoho firem.

V Ludgeřovicích se obchoduje především s rodinnými domy, neboť se v obci nachází jen pět panelových domů. Lokalita je atraktivní, prostředí je klidné a příjemné na procházky a vyjížděky na kolech. Tato lokalita je vhodná pro rodiny s dětmi. Obec se v současné době připravuje na budování splaškové kanalizace.

Výpočet tržní hodnoty

Při zjišťování nabídky pozemků jsem vycházela z nabídek v inzertních novinách a realitních kancelářích zveřejněných na internetu v období červen 2009 až únor 2010.

V tabulkách 3.13 a 3.14 jsou zobrazeny vybrané pozemky s věcným břemenem a bez věcného břemene. Hlavní kritéria pro výběr pozemků jsem si zvolila rozlohu v m² a lokalitu v blízkosti Ludgeřovic. V okolí obce není mnoho pozemků, kde vážne věcné břemeno přechodu a přejezdu, a proto jsem se zaměřila na oblasti v Moravskoslezském kraji.

Tab. 3.13 Vybrané pozemky s věcným břemenem

Č.	Rozloha v m ²	Lokalita	Cena za m ²	Celková cena	Popis
1.	880	Lutyně	386	340 000	VEP, okraj, svažitý
2.	953	Klímkovice	600	571 800	VEP, okraj, svažitý
3.	957	Horní Těrlicko	523	500 000	VE, centrum, rovinatý
4.	929	Karviná-Ráj	258	240 000	EP, okraj, rovinatý
5.	900	Orlová Lazy	439	395 000	E, okraj, rovinatý
6.	970	Michálkovice	567	550 000	VEP, okraj, rovinatý
7.	932	Klímkovice	633	590 000	VE, okraj, rovinatý
8.	965	Petřkovice	425	410 125	VEP, centrum, svažitý
9.	840	Kozmice	510	428 400	VE, okraj, rovinatý
10.	905	Šilheřovice	680	615 400	VEP, centrum, svažitý
11.	880	Bohumín	370	325 600	VE, okraj, svažitý

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

V tabulce 3.13 je zobrazeno 11 vybraných pozemků, na kterých vázne věcné břemeno přechodu a přejezdu přes cizí pozemek. Snažila jsem se vyhledat nemovitosti, které zhruba odpovídají vybranému pozemku. Zaměřila jsem se na obce v okresech Karviná, Ostrava a Opava. Obdobně jsem postupovala při hledání pozemků bez věcného břemene.

Tab. 3.14 Vybrané pozemky bez věcného břemene

Č.	Rozloha v m ²	Lokalita	Cena za m ²	Celková cena	Popis
1.	900	Místek	1 300	1 170 000	VEP, centrum, rovinatý
2.	976	Vratimov	570	556 300	VE, okraj, svažitý
3.	924	Hrabová	1 270	1 173 480	VEP, okraj, rovinatý
4.	847	Opava-Otice	1 299	1 100 000	VE, okraj, svažitý
5.	789	Ženklaava	672	530 208	VEP, centrum, rovinatý
6.	1 069	Řepiště	700	748 300	VEP, okraj, rovinatý
7.	909	Pstruží	1 055	959 000	VEP, okraj, rovinatý
8.	1 000	Horní Suchá	540	540 000	VEP, okraj, rovinatý
9.	958	Žermanice	490	469 420	E, okraj, svažitý
10.	833	Bártovice	480	400 000	VEP, centrum, svažitý
11.	906	Řepiště	1 071	970 000	VEP, okraj, rovinatý

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

Stanovení koeficientů

Pro přesnější zjištění hodnot pozemků s věčným břemenem a bez věčného břemene jsem si stanovila následující koeficienty:

K_v = koeficient výměry	Hodnota
- výměra 891 m ²	1
± 10 m ²	± 0,01
K_l = koeficient lokality	Hodnota
- centrum obce	1
- okraj obce	0,9
K_i = koeficient inženýrských sítí	Hodnota
- vodovod, elektřina, plynovod (VEP)	1
- vodovod, elektřina, plynovod (VE, EP)	0,95
- inženýrské sítě nejsou ~ jedna IS	0,9
K_t = koeficient terénu	Hodnota
- rovinatý terén	1,1
- svažité terén	1

Přímá porovnávací metoda

Postup u tohoto příkladu je stejný jako u předchozích. U vybraných vzorků pozemků je nutné přiřadit koeficienty, které určují hodnotu indexu. Upravenou cenu zjistím poměrem zjištěných cen a hodnot indexů. V posledním kroku postupuji podle vzorce č. 3.1.

Tab. 3.15 Ocenění pozemků s věčným břemenem

Č.	K _v	K _l	K _i	K _t	I	Cena	Upravená cena
1.	0,989	0,9	1	1	0,8901	340 000	381 980
2.	1,062	0,9	1	1	0,9558	571 800	598 242
3.	1,066	1	0,95	1,1	1,1140	500 000	448 833
4.	1,038	0,9	0,95	1,1	0,9762	240 000	245 851
5.	1,009	0,9	0,9	1,1	0,8990	395 000	439 377
6.	1,079	0,9	1	1,1	1,0682	550 000	514 885
7.	1,041	0,9	0,95	1,1	0,9791	590 000	602 594
8.	1,074	1	1	1	1,0740	410 125	381 867
9.	0,949	0,9	0,95	1,1	0,8925	428 400	480 000
10.	1,014	1	1	1	1,0140	615 400	606 903
11.	0,989	0,9	0,95	1	0,8456	325 600	385 052

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

$$O_{cena} = \frac{\sum \text{upravených cen srovnávaných nemovitostí}}{\sum \text{srovnávaných nemovitostí}} \quad (3.1)$$

$$O_{cena} = \frac{5\,085\,584}{11}$$

$$O_{cena} = \underline{\underline{462\,330\,Kč}}$$

Cena pozemku s věcným břemenem přechodu a přejezdu přes cizí pozemek přímou porovnávací metodou je 462 330 Kč. Cena za m² pozemku s věcným břemenem je 519 Kč.

Tab. 3.16 Ocenění pozemků bez věcného břemene

Č.	K _v	K ₁	K _i	K _t	I	Cena	Upravená cena
1.	1,009	1	1	1,1	1,1099	1 170 000	1 054 149
2.	1,085	0,9	0,95	1	0,9277	556 300	599 655
3.	1,033	0,9	1	1,1	1,0227	1 173 480	1 147 433
4.	0,956	0,9	0,95	1	0,8174	1 100 000	1 345 730
5.	0,898	1	1	1,1	0,9878	530 208	536 756
6.	1,178	0,9	1	1,1	1,1662	748 300	641 657
7.	1,018	0,9	1	1,1	1,0078	959 000	951 578
8.	1,109	0,9	1	1,1	1,0979	540 000	491 848
9.	1,067	0,9	0,9	1	0,8643	469 420	543 122
10.	0,942	1	1	1	0,9420	400 000	424 629
11.	1,015	0,9	1	1,1	1,0049	970 000	965 270

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

$$O_{cena} = \frac{\sum \text{upravených cen srovnávaných nemovitostí}}{\sum \text{srovnávaných nemovitostí}} \quad (3.1)$$

$$O_{cena} = \frac{8\,701\,827}{11}$$

$$O_{cena} = \underline{\underline{791\,080\,Kč}}$$

Cena pozemku bez věcného břemene přechodu a přejezdu přes cizí pozemek přímou porovnávací metodou je 791 080 Kč. Cena za m² pozemku bez věcného břemene je 888 Kč.

Rekapitulace přímé porovnávací metody

Cena pozemku s věcným břemenem 462 330 Kč

Cena pozemku bez věcného břemene 791 080 Kč

Rozdíl 328 750 Kč

Hodnota věcného břemene zjištěná přímou porovnávací metodou u příkladu přechodu a přejezdu přes cizí pozemek v katastrálním území Ludgeřovice je 328 750 Kč. Hodnota věcného břemene za m² činí 369 Kč.

Nepřímá porovnávací metoda

Při zjištění hodnoty pozemku nepřímou porovnávací metodou se postupuje obdobně jako u přímé porovnávací metody. Namísto koeficientu výměry použijí cenu za m². Zbývající koeficienty vynásobím a zjistím hodnotu indexu.

Poté cenu za m² u jednotlivých pozemků vydělím hodnotou indexu a výsledkem jsou upravené ceny za 1 m². Průměrnou cenu za 1 m² zjistím pomocí vzorce č. 3.2.

Tab. 3.17 Ocenění pozemků s věcným břemenem

Č.	Cena za m ²	K ₁	K _i	K _t	I	Upravená cena
1.	386	0,9	1	1	0,9	429
2.	600	0,9	1	1	0,9	667
3.	523	1	0,95	1,1	1,045	501
4.	258	0,9	0,95	1,1	0,9405	274
5.	439	0,9	0,9	1,1	0,891	493
6.	567	0,9	1	1,1	0,99	573
7.	633	0,9	0,95	1,1	0,9405	673
8.	425	1	1	1	1	425
9.	510	0,9	0,95	1,1	0,9405	542
10.	680	1	1	1	1	680
11.	370	0,9	0,95	1	0,855	433

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = \frac{\sum \text{upravených cen srovnávaných nemovitostí}}{\sum \text{srovnávaných nemovitostí}} \quad (3.2)$$

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = \frac{5\,690}{11}$$

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = 517 \text{ Kč} \rightarrow 517 \times 891 \text{ m}^2 = \underline{\underline{460\,650 \text{ Kč}}}$$

Cena pozemku s věcným břemenem přechodu a přejezdu přes cizí pozemek nepřímou porovnávací metodou je 460 650 Kč. Cena za m² pozemku s věcným břemenem je 517 Kč.

Tab. 3.18 Ocenění pozemků bez věcného břemene

Č.	Cena za m ²	K ₁	K _i	K _t	I	Upravená cena
1.	1 300	1	1	1,1	1,1	1 182
2.	570	0,9	0,95	1	0,855	667
3.	1 270	0,9	1	1,1	0,99	1 283
4.	1 299	0,9	0,95	1	0,855	1 519
5.	672	1	1	1,1	1,1	611
6.	700	0,9	1	1,1	0,99	707
7.	1 055	0,9	1	1,1	0,99	1 066
8.	540	0,9	1	1,1	0,99	546
9.	490	0,9	0,9	1	0,81	605
10.	480	1	1	1	1	480
11.	1 071	0,9	1	1,1	0,99	1 082

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 16. 2. 2010].

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = \frac{\sum \text{upravených cen srovnávaných nemovitostí}}{\sum \text{srovnávaných nemovitostí}} \quad (3.2)$$

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = \frac{9\,748}{11}$$

$$O \text{ cena za } 1 \text{ m}^2 = 886 \text{ Kč} \rightarrow 886 \times 891 \text{ m}^2 = \underline{\underline{789\,430 \text{ Kč}}}$$

Cena pozemku bez věcného břemene přechodu a přejezdu přes cizí pozemek nepřímou porovnávací metodou je 789 430 Kč. Cena za m² pozemku bez věcného břemene je 886 Kč.

Rekapitulace nepřímé porovnávací metody

Cena pozemku s věcným břemenem	460 650 Kč
Cena pozemku bez věcného břemene	<u>789 430 Kč</u>
Rozdíl	328 780 Kč

Hodnota věcného břemene zjištěná nepřímou porovnávací metodou u příkladu přechodu a přejezdu přes cizí pozemek v katastrálním území Ludgeřovice je 328 780 Kč. Hodnota věcného břemene za m² činí 369 Kč.

Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu zjistím pomocí vzorce č. 3.3 a 3.4. Roční nájem pozemku užívaného v obci Ludgeřovice podle výměru ministerstva financí č. 01/2010, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, je maximálně 7 Kč/m². Míru kapitalizace jsem stanovila na 12 %.

Účelová komunikace má délku 187 metrů a šířku 4,8 metrů. Lidé využívají k přechodu a přejezdu přes tento pozemek pouze šířku 2,5 metrů. Zbylých 2,3 metrů je po obou stranách cesty zeleň. Do vzorce pro výpočet hodnoty věcného břemene dosadím výměru 467,5 m².

$$1. \text{ } VH = \frac{\check{C}RV}{i} \quad (3.3)$$

$$VH = \frac{16\,362,5}{0,12}$$

$$\textbf{VH = 136\,350 Kč}$$

$$2. \check{C}RV = \text{nájem} \times \text{výměra} \times 5 \quad (3.4)$$

$$\check{C}RV = 7 \times 467,5 \times 5$$

$$\underline{\check{C}RV = 16\,362,5 \text{ Kč}}$$

Výnosová hodnota věcného břemene činí 136 350 Kč.

Hodnota práva přechodu a přejezdu přes cizí pozemek zjištěna přímou porovnávací metodou s věcným břemenem je 462 330 Kč a bez věcného břemene je 791 080 Kč. Hodnota zjištěna nepřímou porovnávací metodou s věcným břemenem je 460 650 Kč a bez věcného břemene je 789 430 Kč. Výnosová hodnota věcného břemene činí 136 350 Kč.

3.2 Administrativní oceňování vybraných příkladů

Administrativní oceňování je založeno na přesně daných a definovaných postupech a krocích, které vyplývají ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a především z jeho prováděcí vyhlášky. Při zjišťování administrativní ceny jsem postupovala podle § 18.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku, který se násobí počtem let užívání práva, maximální však pěti. Pokud patří právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Jestliže cenu nelze zjistit, oceňuje se právo částkou 10 000 Kč.

Při zjištění administrativní ceny všech tří příkladů budu postupovat stejně. Nejprve zjistím hodnotu věcného břemene, poté vypočítám hodnotu pozemku, kterého se omezení týká a nakonec odečtu zjištěnou hodnotu pozemku od hodnoty věcného břemene.

3.2.1 Elektrické vedení vysokého napětí v k. ú. Markvartovice

Cenu nelze zjistit, a proto oceňuji právo odpovídající věcnému břemenu jednotnou částkou 10 000 Kč. Orná půda, nad kterou vede elektrické vedení vysokého napětí, je zahrnuta do platného územního plánu obce Markvartovice a je určena k zastavění.

Budu postupovat podle § 32 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Podle územního plánu se orná půda ocení § 28 odst. 1 písm. f a odst. 2. Cena je dále upravena o přílohu č. 21, přílohu č. 38 a přílohu č. 39. Při zjišťování administrativní hodnoty použiji vzorce č. 3.5 – 3.8. Výpočet je rozdělen do sedmi kroků.

$$1. C_p = [35 + (a - 1000) \times 0,007414] \quad (3.5)$$

$$C_p = [35 + (1872 - 1000) \times 0,007414]$$

$$C_p = (35 + 6,46)$$

$$\underline{C_p = 41,46}$$

$$2. ZC = C_p \times 1 \quad (3.6)$$

$$ZC = 41,46 \times 1$$

$$\underline{ZC = 41,46}$$

3. Úpravy podle přílohy č. 21

a) přirážky	pozemek s možností napojení na plyn	+ 10 %
b) srážky	přístup po nezpevněné komunikaci	– 10 %
	není možnost napojení na kanalizaci	– 7 %
	ochranné pásmo	– 5 %

Celkem: $1 + 0,1 - (0,1 + 0,07 + 0,05) = \underline{0,88}$

4. Koeficient K_i (příloha č. 38)

kód SKP: 46.21.11.1 → domy rodinné jednobytové

$$\underline{K_i = 2,173}$$

5. Koeficient K_p (příloha č. 39)

Moravskoslezský kraj → Opava (1001 - 2000 obyvatel)

$$\underline{K_p = 0,879}$$

6. Koeficient úpravy podle § 32 odst. 1

$$ZCU = ZC \times K_{ps} \times K_i \times K_p \times K_u \quad (3.7)$$

$$ZCU = 41,46 \times 0,88 \times 2,173 \times 0,879 \times 0,30$$

$$\underline{ZCU = 20,91}$$

7. Výpočet administrativní ceny

$$AC = ZCU \times \text{výměra} \quad (3.8)$$

$$AC = 20,91 \times 1442$$

$$AC = 30\,152,22$$

$$\underline{AC = 30\,150\,Kč}$$

Hodnota věcného břemene je 10 000 Kč a administrativní cena orné půdy, která je zařazena územním plánem do lokality pro výstavbu rodinného domu je 30 150 Kč. Hodnota pozemku bez věcného břemene činí 20 150 Kč.

3.2.2 Kanalizace na pozemku v k. ú. Smolkov

Cenu nelze zjistit, a proto oceňuji právo odpovídající věcnému břemenu jednotnou částkou 10 000 Kč. Pozemek, na kterém vede kanalizace, je v katastru nemovitosti zapsán jako ostatní plocha využívána jako železniční dráha.

Při zjištění administrativní ceny jsem postupovala podle § 28 odst. 7 písm. a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Cenu pozemku zjistím podle § 28 odst. 1 písm. f, srážkami podle tabulky č. 3 přílohy č. 21, koeficientem K_i v příloze č. 38, koeficientem K_p v příloze č. 39 a koeficientem K_u ve výši 0,60. Při zjišťování administrativní hodnoty použiji vzorce č. 3.5 – 3.8. Výpočet je rozdělen do sedmi kroků.

$$1. C_p = [35 + (a - 1000) \times 0,007414] \quad (3.5)$$

$$C_p = [35 + (3293 - 1000) \times 0,007414]$$

$$C_p = (35 + 17)$$

$$\underline{C_p = 52}$$

$$2. ZC = C_p \times 3 \quad (3.6)$$

$$ZC = 52 \times 3$$

$$\underline{ZC = 156}$$

3. Úpravy podle přílohy č. 21, tab. č. 3

a) srážky pozemek mimo sídelní část obce, avšak
 stavebně a dopravně na ni navazující – 20 %

$$\text{Celkem: } 1 - 0,2 = \underline{0,8}$$

4. Koeficient K_i (příloha č. 38)

kód SKP: 46.23.13.. → dráhy železniční a visuté

$$\underline{K_i = 2,124}$$

5. Koeficient K_p (příloha č. 39)

Moravskoslezský kraj → Opava (2001 – 5000 obyvatel)

$$\underline{K_p = 0,575}$$

6. Koeficient úpravy podle § 32 odst. 1

$$ZCU = ZC \times K_{ps} \times K_i \times K_p \times K_u \quad (3.7)$$

$$ZCU = 156 \times 0,8 \times 2,124 \times 0,575 \times 0,60$$

$$\underline{ZCU = 91,45}$$

7. Výpočet administrativní ceny

$$AC = ZCU \times \text{výměra} \quad (3.8)$$

$$AC = 91,45 \times 3842$$

$$AC = 351\,350,9$$

$$\underline{AC = 351\,350 \text{ Kč}}$$

Hodnota věcného břemene je 10 000 Kč a administrativní cena pozemku s kanalizací, který je využíván jako dráha v katastrálním území Smolkov je 351 350 Kč. Hodnota pozemku bez věcného břemene činí 341 350 Kč.

3.2.3 Přejechod a přejezd přes cizí pozemek v k. ú. Ludgeřovice

V případě tohoto příkladu se jedná o věcné břemeno veřejné cesty, kdy oprávněným je veřejnost, neomezený a neidentifikovatelný soubor lidí. Roční užitek nelze určit, a proto se použije pro ocenění věcného břemene částka 10 000 Kč.

Pozemek je uveden v listu vlastnictví jako ostatní plocha a využívá se jako ostatní komunikace. Musím postupovat podle § 28 odst. 7 písm. a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Cena se upraví o přílohu č. 21, přílohu č. 38 a přílohu č. 39 a koeficient K_u ve výši 0,60. Při zjišťování administrativní hodnoty použiji vzorce č. 3.5 – 3.8. Výpočet je rozdělen do sedmi kroků.

$$1. C_p = [35 + (a - 1000) \times 0,007414] \quad (3.5)$$

$$C_p = [35 + (4698 - 1000) \times 0,007414]$$

$$C_p = (35 + 27,42)$$

$$\underline{C_p = 62,42}$$

$$2. ZC = C_p \times 3,5 \quad (3.6)$$

$$ZC = 62,42 \times 3,5$$

$$\underline{ZC = 218,46}$$

3. Úpravy podle přílohy č. 21, tab. č. 3

a) srážky nezpevněný a prašný povrch – 55 %

Celkem: $1 - 0,55 = \underline{0,45}$

4. Koeficient K_i (příloha č. 38)

kód SKP: 46.23.11.. → dálnice, silnice, místní a účelové komunikace včetně ploch
obdobného charakteru

$K_i = 2,267$

5. Koeficient K_p (příloha č. 39)

Moravskoslezský kraj → Opava (2001 – 5000 obyvatel)

$K_p = 0,871$

6. Koeficient úpravy podle § 32 odst. 1

$$ZCU = ZC \times K_{ps} \times K_i \times K_p \times K_u \quad (3.7)$$

$$ZCU = 218,46 \times 0,45 \times 2,267 \times 0,871 \times 0,60$$

$$\underline{ZCU = 116,47}$$

7. Výpočet administrativní ceny

$$AC = ZCU \times \text{výměra} \quad (3.8)$$

$$AC = 116,47 \times 891$$

$$AC = 103\,774,77$$

$$\underline{\underline{AC = 103\,780\,Kč}}$$

Hodnota věcného břemene je 10 000 Kč a administrativní cena pozemku s právem přechodu a přejezdu v katastrálním území Ludgeřovice je 103 780 Kč. Hodnota pozemku bez věcného břemene činí 93 780 Kč.

4. Teorie a praxe převodů věcných břemen samosprávami

V této kapitole jsem se zaměřila na teoretické a praktické poznatky převodů věcných břemen vybranými samosprávami. Pro srovnání jsem zvolila metodiku statutárního města Ostravy, statutárního města Opavy a statutárního města Havířova.

4.1 Statutární město Ostrava

Odbor majetkový zřídil oddělení věcných břemen především k tomu, aby vyřizovalo žádosti o souhlas s umístěním inženýrských sítí (vodovodních řádů a přípojek, kanalizačních řádů a přípojek, elektrických přenosových a distribučních soustav, elektrických přípojek, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, plynovodů a plynovodních přípojek, apod.) do pozemků ve vlastnictví statutárního města Ostravy a s tím související majetkoprávní vypořádání tj. zřízení věcného břemene a uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene a umístění inženýrských sítí ve vlastnictví statutárního města do pozemků cizích vlastníků a uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene na straně oprávněného.

Metodika oceňování věcných břemen je vedena na magistrátu města Ostravy od roku 2004. Před rokem 2004 se věcná břemena oceňovala znaleckým posudkem. Nyní se oceňují podle metodiky z důvodu urychlení vyřízení žádostí, šetření prostředků za pořízení znaleckého posudku, podstatně se snížilo riziko chyb v ocenění jak na straně znaleckých posudků tak i referentů.

Oddělení věcných břemen řeší věcná břemena, kdy je vlastníkem nemovitosti (budovy, pozemku) město, tj. město je povinné a věcná břemena, kdy je vlastníkem inženýrských sítí a staveb město, tj. město je oprávněné. Jedná se o movitý a nemovitý majetek ve vlastnictví statutárního města Ostravy, který není svěřen městskému obvodu. V případě svěření městskému obvodu si podmínky pro stanovení úplaty za zřízení věcného břemene stanoví příslušný městský obvod nezávisle na zásadách magistrátu, neboť to je jeho výnos.

V roce 2009 bylo uzavřeno 157 smluv o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene, z toho 111 smluv, kdy je město povinné a 46 smluv, kdy je město oprávněné a dále 87 smluv o zřízení věcného břemene, které jsou zapsány do katastru nemovitostí. Za 67 uzavřených smluv, kdy je město povinné, plynou pro statutární město příjmy ve výši 2 398 000 Kč a za 20 uzavřených smluv, kdy je město oprávněné, plynou pro statutární město výdaje ve výši 174 756 Kč.

Nejčastějšími příklady věcných břemen, kterými se město zabývalo v roce 2009, bylo věcné břemeno umístění elektrické přípojky, věcné břemeno provést stavbu na pozemku ve vlastnictví statutárního města, věcné břemeno umístění přípojky splaškové kanalizace, věcné břemeno inženýrských sítí, věcné břemeno podzemního vedení veřejné komunikační sítě a věcné břemeno umístění přípojky podzemního vedení nízkého napětí.

4.1.1 Zásady oceňování věcných břemen

Oddělení věcných břemen uplatňuje zásadu rovného postavení subjektů oprávněných z věcného břemene, nediskriminaci a objektivnost tak, aby nedocházelo při stejných a srovnatelných podmínkách k jejich zvýhodnění v návaznosti na obecná pravidla států Evropské unie, jejímž členem je i Česká republika.

Tab. 4.1 Úplata za zřízení věcného břemene k pozemkům dotčeným stavbami inženýrských sítí

Cenové pásmo pozemků (v Kč)	Druh pozemku (Kč/m)
50 – 1 100	400
1 101 – 2 000	700
2 001 – 4 000	1 200
4 001 a více	1 500

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 17. 3. 2010].

Druhem pozemku se rozumí zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha, zemědělské a lesní pozemky a vodní plocha. Cena je určena za každý i započatý metr inženýrské sítě. Cenová pásma jsou stanovena podle cen stavebních pozemků na území statutárního města Ostravy podle obecně závazné vyhlášky, kterou se vydává cenová mapa.

Úplata je stanovena podle výše uvedené tabulky a v případě, že celková cena úpravy nepřesáhne 1 500 Kč, bude celková výše úplaty vždy činit 1 500 Kč. U staveb, které svým rozsahem, tj. více než tři metry v šíři, zatěžují pozemky, je úplata za zřízení věcného břemene stanovena individuálně tak, aby byly zohledněny jednotlivé druhy pozemků, ochrana krajiny a životní prostředí.

Tab. 4.2 Úplata za zřízení věcného břemene k pozemkům zatíženým stavbami a právy osob

Cenové pásmo pozemků (v Kč)	Druh pozemku (Kč/m ²)
50 – 1 200	250
1 201 – 2 000	350
2 001 – 4 400	800
4 401 a více	1 500

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 17. 3. 2010].

Druhem pozemku se rozumí zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha, zemědělské a lesní pozemky, zahrada a další. Cena je určena za každý m². Cenová pásma jsou stanovena podle cen stavebních pozemků na území statutárního města Ostravy podle obecně závazné vyhlášky, kterou se vydává cenová mapa.

Úplata je stanovena podle výše uvedené tabulky a v případě, že celková výše úplaty nepřesáhne 1 000 Kč, bude celková výše úplaty vždy činit 1 000 Kč.

4.1.2 Výpočet vybraných příkladů

Pro zjištění hodnoty věcného břemene mohou použít dva způsoby. První možností je, že se budu řídit metodikou statutárního města Ostravy, kterou schválilo usnesení rady města dne 24. 3. 2009 a druhou možností je použít vzorec č. 4.1:

$$C_{JV} = U_r \times n \times k \quad (4.1)$$

kde C_{JV} je cena věcného břemene na měrnou jednotku, U_r je roční užitek zjištěný jako 5 % z ceny pozemku C_p podle § 28 odst. 1 vyhlášky č. 540/2002, n je počet let užívání práva, pokud jej nejde určit jinak, stanoví se na úrovni 5 a k je koeficient (0,6 - ostatní plocha, 0,4 - zastavěná plocha a nádvoří, 0,3 - zeleň).

Elektrické vedení vysokého napětí

Pro výpočet hodnoty věcného břemene použiji vzorec č. 4.1 a 4.2. Markvartovice mají 1872 obyvatel a výměra pozemku je 1442 m². Počet let užívání práva nemůžu určit, proto budu výpočet násobit pěti. Koeficient stanovím ve výši 0,6, protože ornou půdu k výstavbě rodinného domu můžu zařadit pod stavební pozemek.

$$1. \ C_{JV} = U_r \times n \times k \quad (4.1)$$

$$C_{JV} = 2,07 \times 5 \times 0,6$$

$$\underline{C_{JV} = 6,21 \text{ Kč/m}^2}$$

$$2. C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 \quad (4.2)$$

$$C_p = 35 + (1872 - 1000) \times 0,007414$$

$$\underline{C_p = 41,46}$$

$$3. U_r = 5 \% \text{ z } C_p$$

$$\underline{U_r = 2,07}$$

$$4. C_{JV} \times \text{výměra} = 6,21 \times 1442 = \underline{\underline{8\,955\text{ Kč}}}$$

Výsledná hodnota věcného břemene elektrického vedení vysokého napětí nad ornou půdou činí 8 955 Kč.

Kanalizace vedena na pozemku

Pro výpočet hodnoty věcného břemene použiji vzorec č. 4.1 a 4.2. Háj ve Slezsku má 3293 obyvatel a výměra pozemku je 3842 m². Počet let užívání práva nemůžu určit, proto budu výpočet násobit pěti. Pozemek, na kterém je kanalizace vedena, je v listu vlastnictví označen jako ostatní plocha, a proto stanovím koeficient ve výši 0,6.

$$1. C_{JV} = U_r \times n \times k \quad (4.1)$$

$$C_{JV} = 2,6 \times 5 \times 0,6$$

$$\underline{C_{JV} = 7,8 \text{ Kč/m}^2}$$

$$2. C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 \quad (4.2)$$

$$C_p = 35 + (3293 - 1000) \times 0,007414$$

$$\underline{C_p = 52}$$

$$3. U_r = 5 \% \text{ z } C_p$$

$$\underline{U_r = 2,6}$$

$$4. C_{JV} \times \text{výměra} = 7,8 \times 3842 = \underline{\underline{29\,968\text{ Kč}}}$$

Výsledná hodnota věcného břemene kanalizace činí 29 968 Kč.

Přechod a přejezd přes cizí pozemek

Pro výpočet hodnoty věcného břemene použiji vzorec č. 4.1 a 4.2. Ludgeřovice mají 4698 obyvatel a výměra pozemku je 891 m². Počet let užívání práva nemůžu určit, proto budu výpočet násobit pěti. Koeficient stanovím ve výši 0,6, protože je pozemek v listu vlastnictví označen jako ostatní plocha.

$$1. C_{JV} = U_r \times n \times k \quad (4.1)$$

$$C_{JV} = 3,12 \times 5 \times 0,6$$

$$\underline{C_{JV} = 9,36 \text{ Kč/m}^2}$$

$$2. C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 \quad (4.2)$$

$$C_p = 35 + (4698 - 1000) \times 0,007414$$

$$\underline{C_p = 62,42}$$

$$3. U_r = 5 \% \text{ z } C_p$$

$$\underline{U_r = 3,12}$$

$$4. C_{JV} \times \text{výměra} = 9,36 \times 891 = \underline{\underline{8\,340 \text{ Kč}}}$$

Výsledná hodnota věcného břemene přechodu a přejezdu přes cizí pozemek činí 8 340 Kč.

Po použití metodiky statutárního města Ostravy jsem zjistila hodnotu věcného břemene elektrického vedení vysokého napětí ve výši 8 955 Kč, hodnotu věcného břemene kanalizace ve výši 29 968 Kč a hodnotu práva přechodu a přejezdu přes cizí pozemek ve výši 8 340 Kč.

4.2 Statutární město Opava

Metodika oceňování věcných břemen je vedena na magistrátu města Opavy od roku 1999, kdy se výše úplaty pohybovala od 500 Kč do 5 000 Kč a existovala až do roku 2006. V roce 2007 se výše úplaty za zřízení věcných břemen zvýšila na 1 500 Kč a 10 000 Kč. V roce 2008 výše úplaty zůstala na stejné úrovni jako v roce 2007 s tím, že přibyla částka 50 000 Kč.

V roce 2009 se statutární město Opava stalo plátcem DPH. Z toho důvodu se zásady oceňování věcných břemen aktualizovaly tak, že se k cenám připočítává DPH v platné výši. Úplatně město řeší věcná břemena týkající se umístování přípojek a vedení inženýrských sítí do pozemků.

V minulém roce město řešilo 511 případů týkajících se věcných břemen a výnos z nich činil 590 000 Kč. Vzhledem k tomu, že podle starého stavebního zákona nebylo potřeba dokládat smlouvy k žádostem o povolení stavby, počítá oddělení správy a evidence pozemků s nárůstem příjmů, protože je uzavřeno množství budoucích smluv a po ukončení staveb se budou uzavírat finální smlouvy.

Nejčastějšími příklady věcných břemen, kterými se město zabývalo v roce 2009, bylo věcné břemeno umístění přípojky vody, splaškové kanalizace, plynu a nízkého napětí, věcné břemeno podzemního vedení veřejné komunikační sítě, věcné břemeno umístění přípojky podzemního vedení nízkého napětí, věcné břemeno umístění plynové přípojky, věcné břemeno umístění kanalizační přípojky, věcné břemeno umístění plynárenského zařízení, věcné břemeno umístění podzemního vedení vysokého napětí, věcné břemeno umístění přípojky vody, splaškové a dešťové kanalizace nebo věcné břemeno umístění podzemního vedení vody, plynu, dešťové a splaškové kanalizace, vedení nízkého napětí, přípojky vysokého napětí, veřejného osvětlení a slaboproudých rozvodů.

4.2.1 Zásady oceňování věcných břemen

Výše úplaty za zřízení věcného břemene pro umístění vedení inženýrských sítí na pozemcích statutárního města Opavy se určuje takto:

- u veřejně prospěšných staveb je věcné břemeno zřízeno bezúplatně,
- u staveb k podnikatelské činnosti je věcné břemeno zřízeno:
 - a) u přípojek inženýrských sítí do 50 m za úplatu 10 000 Kč,
 - b) u přípojek inženýrských sítí od 51 m a vedení inženýrských sítí do 500 m za úplatu 50 000 Kč a za každých dalších 100 m se úplata navyšuje o 10 000 Kč,
- u staveb k nepodnikatelské činnosti je věcné břemeno zřízeno za úplatu 1 500 Kč bez ohledu na délku vedení inženýrských sítí,
- u veřejných komunikací je věcné břemeno zřízeno za úplatu 1 500 Kč bez ohledu na délku vedení inženýrských sítí.

Tyto ceny jsou základem daně a bude k nim připočteno DPH v platné výši.

4.2.2 Výpočet vybraných příkladů

Pro zjištění hodnoty věcného břemene použijí metodiku statutárního města Opavy, kterou schválilo usnesení rady města s účinností od 1. 4. 2009. DPH od 1. 1. 2010 činí 20 %.

Věcné břemeno elektrického vedení vysokého napětí nad ornou půdou můžeme chápat jako stavbu k nepodnikatelské činnosti, a proto je věcné břemeno zřízeno za úplaty 1 500 Kč bez ohledu na délku vedení inženýrské sítě. Celková hodnota věcného břemene včetně DPH činí 1 800 Kč.

Kanalizace vedena na pozemku, který je využíván jako železniční dráha, je veřejně prospěšnou stavbou a věcné břemeno je zřízeno bezúplatně.

Právo přejezdu a přechodu přes cizí pozemek je veřejnou komunikací a věcné břemeno je zřízeno za úplaty 1 500 Kč bez ohledu na délku vedení inženýrských sítí. Opět musím připočítat DPH a celková hodnota věcného břemene činí 1 800 Kč.

4.3 Statutární město Havířov

Odbor správy majetku vykonává samosprávu na úseku evidence, správy a nakládání s majetkem města Havířova. Vnitřně se odbor nečlení. Věcnými břemeny se zabývá pouze jeden zaměstnanec odboru, jehož úkolem je připravovat podklady pro zřízení práva věcného břemene k pozemkům a realizovat je v souladu s rozhodnutím příslušného orgánu města, povolovat vstup na pozemky v majetku města, připravovat podklady pro pronájmy pozemků a realizovat je v souladu s rozhodnutím příslušného orgánu města a další.

Metodika oceňování věcných břemen je vedena na magistrátu města Havířova od roku 1998. Každé zřízení věcného břemene musí být schváleno radou města a následně se uzavírá smlouva. Věcná břemena se uzavírají pro uložení inženýrských sítí (např. kanalizační, vodovodní, plynovodní, dešťová a splašková přípojka, elektropřípojka nebo vybudování sjezdu) k novostavbám rodinných domů, rodinným domům a zahradám a také pro liniové stavby (např. uložení optických kabelů, vodovodů, kanalizací a plynovodů).

V roce 2009 město řešilo 62 případů týkajících se věcných břemen a výnos z nich činil 499 976 Kč.

Nejčastějšími příklady věcných břemen, kterými se město zabývalo v roce 2009, bylo zřízení věcného břemene pro zajištění práva chůze a jízdy k rodinnému domu, věcné břemeno zřízení stavby elektropřípojky, věcné břemeno umístění dešťové kanalizace, věcné břemeno zřízení přístupu a příjezdu k distribuční trafostanici a zřízení věcného břemene k výtlačnému řadu kanalizace.

4.3.1 Zásady oceňování věcných břemen

Výše úplaty za zřízení věcného břemene k inženýrským sítím a jejich přípojkám a věcné břemeno chůze a jízdy přes cizí pozemek se určuje takto:

- pro jednotlivé správce inženýrských sítí a pro investory staveb k podnikatelské činnosti za jednorázovou úhradu ve výši 5-ti násobku nájmu za 1 m² cenového věstníku Ministerstva financí, tj. v současné době $25 \text{ Kč/m}^2 \times 5 = 125 \text{ Kč/m}^2$ včetně ochranného pásma, minimálně však 5 000 Kč + DPH za každou přípojku,
- u staveb a přípojek k nepodnikatelským účelům (rodinné domy, zahrady) za jednorázovou úhradu ve výši 5-ti násobku nájmu 1 m² cenového věstníku Ministerstva financí, tj. v současné době $25 \text{ Kč/m}^2 \times 5 = 125 \text{ Kč/m}^2$ včetně ochranného pásma, minimálně však 1 000 Kč + DPH za každou přípojku,
- pro zajištění chůze a jízdy na pozemku (přístupu a přejezdu přes pozemek, sjezdu z veřejné komunikace) s tím, že v případě změny nájmu podle cenového věstníku bude částka za zřízení věcného břemene upravena podle cenového věstníku Ministerstva financí:
 - a) k objektům sloužícím k podnikání jednorázově 5 000 Kč + DPH,
 - b) k rodinným domům, zahradám a objektům nesloužícím k podnikání jednorázově 3 000 Kč + DPH.

4.3.2 Výpočet vybraných příkladů

Pro zjištění hodnoty věcného břemene použijí metodiku statutárního města Havířova, kterou schválilo usnesení rady města.

Věcné břemeno elektrického vedení vysokého napětí nad ornou půdou a věcné břemeno kanalizace vedené na pozemku můžeme chápat jako přípojku k nepodnikatelské činnosti, a proto je věcné břemeno zřízeno za jednorázovou úhradu včetně DPH. Hodnota věcného břemene elektrického vedení je 43 260 Kč a hodnota kanalizace je 115 260 Kč.

Právo přejezdu a přechodu přes cizí pozemek je veřejnou komunikací, která neslouží k podnikatelským účelům, proto je věcné břemeno zřízeno za úplatu 3 000 Kč. Opět musím připočítat DPH a celková hodnota činí 3 600 Kč.

5. Srovnání použitých metod

V této kapitole srovnám metody oceňování, které jsem použila v třetí kapitole při zjišťování hodnot věcných břemen u zvolených příkladů, a metodiky statutárních měst uvedené ve čtvrté kapitole.

Příklady elektrického vedení vysokého napětí nad ornou půdou, kanalizace vedené na pozemku a práva přechodu a přejezdu přes cizí pozemek jsou zobrazeny v následujících tabulkách, kde jsou uvedeny zjištěné hodnoty pozemků s věcným břemenem a bez věcného břemene. Každý příklad jsem ocenila přímou a nepřímou porovnávací metodou, výnosovou metodou a administrativní metodou.

Tab. 5.1 Elektrické vedení vysokého napětí v k. ú. Markvartovice (v Kč za pozemek)

Hodnota pozemku	Porovnávací metoda		Výnosová metoda	Administrativní metoda
	přímá	nepřímá		
s věcným břemenem	923 870	924 320	13 990	20 150
bez věcného břemene	1 095 820	1 106 010	-	30 150

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 25. 3. 2010].

Prvním příkladem je elektrické vedení vysokého napětí nad ornou půdou v katastrálním území Markvartovice, která je určena k výstavbě rodinného domu. Hodnota pozemku, zjištěna přímou porovnávací metodou, s věcným břemenem je 923 870 Kč a za m² činí 641 Kč, bez věcného břemene je 1 095 820 Kč a za m² činí 760 Kč. Rozdíl mezi pozemkem s věcným břemenem a bez věcného břemene elektrického vedení vysokého napětí je 171 950 Kč a za m² činí 119 Kč.

Hodnota pozemku, zjištěna nepřímou porovnávací metodou, s věcným břemenem je 924 320 Kč a za m² činí 641 Kč, bez věcného břemene je 1 106 010 Kč a za m² činí 767 Kč. Rozdíl mezi pozemkem s věcným břemenem a bez věcného břemene elektrického vedení vysokého napětí je 181 690 Kč a za m² 126 Kč.

Rozdíl mezi přímou a nepřímou porovnávací metodou u pozemku s věcným břemenem je 450 Kč a cena za m² je u obou metod stejná, tj. na úrovni 641 Kč. U pozemku bez věcného břemene je rozdíl mezi použitými metodami 10 190 Kč a za m² činí rozdíl 7 Kč.

Výnosovou hodnotu věcného břemene jsem počítala poměrem ročního nájmu za pozemek k míře kapitalizace. Do výpočtu jsem započítala pouze výměru věcného břemene, která omezuje budoucího vlastníka. V tomto případě jsem započítala šířku drátů elektrického

vedení, ochranné pásmo a délku věcného břemene. Výsledná hodnota věcného břemene je 13 990 Kč a za m² činí 30 Kč.

U administrativní metody cenu nelze zjistit, a proto oceňuji právo odpovídající věcnému břemenu jednotnou částkou 10 000 Kč. V dalším kroku jsem musela zjistit hodnotu pozemku, na kterém se věcné břemeno nachází. Cena pozemku bez věcného břemene činí 30 150 Kč. Od této částky musím odečíst 10 000 Kč a výsledná hodnota pozemku s věcným břemenem je 20 150 Kč.

Nejvyšší hodnota pozemku s věcným břemenem elektrického vedení vysokého napětí nad ornou půdou vychází u přímé a nepřímé porovnávací metody a nejnižší hodnota je u výnosové metody.

Tab. 5.2 Kanalizace vedena na pozemku v k. ú. Smolkov (v Kč za pozemek)

Hodnota pozemku	Porovnávací metoda		Výnosová metoda	Administrativní metoda
	přímá	nepřímá		
s věcným břemenem	1 584 080	1 602 110	1 297 100	341 350
bez věcného břemene	1 811 510	1 817 270	-	351 350

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 25. 3. 2010].

Druhým příkladem je kanalizace vedena na pozemku v katastrálním území Smolkov, který se využívá jako železniční dráha. Hodnota pozemku, zjištěna přímou porovnávací metodou, s věcným břemenem je 1 584 080 Kč a za m² činí 412 Kč, bez věcného břemene je 1 811 510 Kč a za m² činí 472 Kč. Rozdíl mezi pozemkem s věcným břemenem a bez věcného břemene kanalizace je 227 430 Kč a za m² činí 59 Kč.

Hodnota pozemku, zjištěna nepřímou porovnávací metodou, s věcným břemenem je 1 602 110 Kč a za m² činí 417 Kč, bez věcného břemene je 1 817 270 Kč a za m² činí 473 Kč. Rozdíl mezi pozemkem s věcným břemenem a bez věcného břemene kanalizace je 215 160 Kč a za m² činí 56 Kč.

Rozdíl mezi přímou a nepřímou porovnávací metodou u pozemku s věcným břemenem je 18 030 Kč a za m² je rozdíl 5 Kč. U pozemku bez věcného břemene je rozdíl mezi metodami 5 760 Kč a za m² činí rozdíl 1 Kč.

Výnosovou hodnotu jsem počítala poměrem ročního nájmu kanalizace a železniční dráhy k míře kapitalizace. U výpočtu železniční dráhy jsem započítala šířku pražců, šířku podloží a délku dráhy vedoucí na pozemku. U výpočtu kanalizace jsem počítala s výměrou

kanalizace a ochranným pásmem. Výsledná hodnota věcného břemene je 1 297 100 Kč a za m² činí 892 Kč.

U administrativní metody cenu nelze zjistit, a proto oceňuji právo odpovídající věcnému břemenu jednotnou částkou 10 000 Kč. V dalším kroku jsem musela zjistit hodnotu pozemku, na kterém se věcné břemeno nachází. Cena pozemku bez věcného břemene činí 351 350 Kč. Od této částky musím odečíst 10 000 Kč a výsledná hodnota pozemku s věcným břemenem je 341 350 Kč.

Nejvyšší hodnota pozemku s věcným břemenem kanalizace vedené na pozemku vychází u nepřímé porovnávací metody a nejnižší hodnota je u administrativní metody.

Tab. 5.3 Přejchod a přejezd přes cizí pozemek v k. ú. Ludgeřovice (v Kč za pozemek)

Hodnota pozemku	Porovnávací metoda		Výnosová metoda	Administrativní metoda
	přímá	nepřímá		
s věcným břemenem	462 330	460 650	136 350	93 780
bez věcného břemene	791 080	789 430	-	103 780

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 25. 3. 2010].

Posledním příkladem je právo přechodu a přejezdu přes cizí pozemek v katastrálním území Ludgeřovice. Hodnota pozemku, zjištěna přímou porovnávací metodou, s věcným břemenem je 462 330 Kč a za m² činí 519 Kč, bez věcného břemene je 791 080 Kč a za m² činí 888 Kč. Rozdíl mezi pozemkem s věcným břemenem a bez věcného břemene přechodu a přejezdu přes cizí pozemek je 328 750 Kč a za m² činí 369 Kč.

Hodnota pozemku, zjištěna nepřímou porovnávací metodou, s věcným břemenem je 460 650 Kč a za m² činí 517 Kč, bez věcného břemene je 789 430 Kč a za m² činí 886 Kč. Rozdíl mezi pozemkem s věcným břemenem a bez věcného břemene přechodu a přejezdu přes cizí pozemek je 328 780 Kč a za m² činí 369 Kč.

Rozdíl mezi přímou a nepřímou porovnávací metodou u pozemku s věcným břemenem je 1 680 Kč a za m² je rozdíl 2 Kč. U pozemku bez věcného břemene je rozdíl mezi metodami 1 650 Kč a za m² činí rozdíl 2 Kč.

Výnosovou hodnotu věcného břemene jsem počítala poměrem ročního nájmu za pozemek k míře kapitalizace. Do výpočtu jsem započítala délku a šířku pozemku, který lidé využívají k přechodu a příjezdu k rodinným domům. Výsledná hodnota věcného břemene je 136 350 Kč a za m² činí 292 Kč.

U administrativní metody cenu nelze zjistit, protože se jedná o věcné břemeno veřejné cesty, kdy oprávněným je neomezený soubor lidí. Roční užitek nelze určit, proto použiji pro ocenění věcného břemene částku 10 000 Kč. V dalším kroku jsem musela zjistit hodnotu pozemku, na kterém se věcné břemeno nachází. Cena pozemku bez věcného břemene činí 103 780 Kč. Od této částky musím odečíst 10 000 Kč a výsledná hodnota pozemku s věcným břemenem je 93 780 Kč.

Nejvyšší hodnota pozemku s věcným břemenem přechodu a přejezdu přes cizí pozemek vychází u přímé porovnávací metody a nejnižší hodnota je u administrativní metody.

Tab. 5.4 Metodiky statutárních měst (v Kč za pozemek)

Typy věcných břemen	Ostrava	Opava	Havířov
Elektrické vedení vysokého napětí	8 955	1 800	43 260
Kanalizace vedena na pozemku	29 968	bezúplatně	115 260
Přechod a přejezd přes cizí pozemek	8 340	1 800	3 600

Zdroj: Vlastní zpracování [cit. 25. 3. 2010].

Na magistrátu města Ostravy je metodika oceňování věcných břemen vedena od roku 2004. Před rokem 2004 se věcná břemena oceňovala znaleckým posudkem. Pro zjištění hodnoty věcného břemene jsem si mohla vybrat ze dvou způsobů ocenění. Zvolila jsem výpočet hodnot věcných břemen podle vzorce.

Podle metodiky statutárního města Ostravy je hodnota věcného břemene elektrického vedení vysokého napětí nad ornou půdou 8 955 Kč, hodnota věcného břemene kanalizace vedené na pozemku 29 968 Kč a hodnota věcného břemene přechodu a přejezdu přes cizí pozemek 8 340 Kč.

Na magistrátu města Opavy je metodika oceňování věcných břemen vedena od roku 1999. Podle metodiky je hodnota věcného břemene elektrického vedení vysokého napětí nad ornou půdou 1 800 Kč, věcné břemeno kanalizace vedené na pozemku je zřízeno bezúplatně a hodnota věcného břemene přechodu a přejezdu přes cizí pozemek je 1 800 Kč.

Metodika oceňování věcných břemen je vedena na magistrátu města Havířova od roku 1998. Každé zřízení věcného břemene musí být schváleno radou města a následně se uzavírá smlouva. Podle metodiky je hodnota věcného břemene elektrického vedení nad ornou půdou 43 260 Kč, hodnota věcného břemene kanalizace vedené na pozemku 115 260 Kč a hodnota věcného břemene přechodu a přejezdu přes cizí pozemek 3 600 Kč.

ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývala tržními a administrativními metodami oceňování věcných břemen. Pro ocenění jsem si vybrala tři konkrétní příklady, kterými jsou věcné břemeno elektrického vedení vysokého napětí nad ornou půdou určenou k výstavbě rodinného domu v katastrálním území Markvartovice, věcné břemeno kanalizace vedené na pozemku využívaném jako železniční dráha v katastrálním území Smolkov a věcné břemeno přechodu a přejezdu přes cizí pozemek v katastrálním území Ludgeřovice.

Cíl práce byl naplněn ve třetí až páté kapitole. Ve třetí kapitole jsem vypočítala hodnoty zvolených příkladů věcných břemen přímou a nepřímou porovnávací metodou, výnosovou metodou a administrativní metodou. Ve čtvrté kapitole jsem převedla metodiky pro oceňování věcných břemen statutárních měst Ostravy, Opavy a Havířova na zvolené příklady a v páté kapitole jsem srovnala metody oceňování z třetí kapitoly a metodiky statutárních měst ze čtvrté kapitoly.

Na základě zjištěných hodnot věcných břemen potvrzují hlavní pracovní **hypotézu**, že ceny zjištěné administrativním způsobem ocenění neodpovídají skutečným tržním cenám věcných břemen. Pouze u příkladu věcného břemene elektrického vedení vysokého napětí je výnosová hodnota nižší jak administrativní hodnota a to je způsobeno tím, že ornou půdu řadíme pod zemědělské pozemky a nájem za ně je pouhých 0,30 Kč/m².

Dále potvrzují **hypotézu**, že největší vliv na snížení hodnoty pozemku má věcné břemeno elektrického vedení vysokého napětí a nejmenší vliv má věcné břemeno kanalizace. Věcné břemeno elektrického vedení vysokého napětí více omezuje budoucího vlastníka, který by chtěl na pozemku stavět.

Podle metodiky statutárního města Ostravy je hodnota věcného břemene elektrického vedení vysokého napětí nad ornou půdou 8 955 Kč, hodnota věcného břemene kanalizace 29 968 Kč a hodnota věcného břemene přechodu a přejezdu přes cizí pozemek 8 340 Kč. Podle metodiky statutárního města Opavy je hodnota věcného břemene elektrického vedení vysokého napětí nad ornou půdou 1 800 Kč, věcné břemeno kanalizace je zřízeno bezúplatně a hodnota věcného břemene přechodu a přejezdu přes cizí pozemek je 1 800 Kč. Podle metodiky statutárního města Havířova je hodnota věcného břemene elektrického vedení vysokého napětí nad ornou půdou 43 260 Kč, hodnota věcného břemene kanalizace 115 260 Kč a hodnota věcného břemene přechodu a přejezdu přes cizí pozemek 3 600 Kč.

Hodnoty věcných břemen zjištěné podle metodik zvolených statutárních měst jsou velmi rozdílné. Ve statutárním městě Havířově jsou úplaty za zřízení věcných břemen nejvyšší a celková hodnota všech vybraných příkladů věcných břemen činí 161 120 Kč. Nejnižší úplaty za zřízení věcných břemen jsou ve statutárním městě Opavě a celková hodnota všech vybraných příkladů činí 3 600 Kč.

Po provedení výpočtů hodnot zvolených příkladů věcných břemen bych navrhla snížit zjištěnou výslednou hodnotu u porovnávací metody o 20 %, protože ceny v inzertních novinách a realitních kancelářích jsou příliš nadsazené a několikanásobně vyšší než ceny zjištěné administrativní metodou.

V zákoně o oceňování majetku bych v kapitole týkající se věcných břemen upravila především násobky. Jestliže nelze zjistit, komu právo náleží, násobila bych roční užitek alespoň desetinásobkem. Ze zákona bych vypustila odst. 4, který stanovuje, že patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Místo toho bych použila statistické tabulky a křivky pravděpodobnosti úmrtí osoby po dosažení určitého věku. V případě, že cenu nelze zjistit jiným způsobem, ocenila bych právo minimálně ve výši dvojnásobku původní částky, což by bylo 20 000 Kč.

Seznam použité literatury

Seznam bibliografických záznamů

1. BRADÁČ, A. aj. *Nemovitosti*. Praha: LINDE, 2007. 744 s. ISBN 80-7201-679-2.
2. BRADÁČ, A. aj. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. 578 s. ISBN 80-7204-332-3.
3. BRADÁČ, A. aj. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: LINDE, 2006. 331 s. ISBN 80-7201-572-9.
4. KINCL, J.; URFUS, V. aj. *Římské právo*. Praha: C.H.Beck, 1997. 469 s. ISBN 80-7179-031-1.
5. SLAVATA, D. *Oceňování majetku*. Studijní opora. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, Ekonomická fakulta, 2006. Dostupné v IIS.
6. VYCHOPENĚ, J. *Nemovitosti v podnikání*. Praha: ASPI, 2008. 144 s. ISBN 978-80-7357-400-0.

Seznam legislativních dokumentů

1. Interní předpis statutárního města Havířova [online]. Dostupný z WWW: <<http://www.havirov-city.cz/dokumenty/rada-mesta-havirova.html>> [cit. 25.3.2010].
2. Interní předpis statutárního města Opavy [online]. Dostupný z WWW: <http://www.opava-city.cz/assets/zx/radnice/Zasady_vecne_bremeno.doc> [cit. 25.3.2010].
3. Interní předpis statutárního města Ostravy [online]. Dostupný z WWW: <<http://www.ostrava.cz/jahia/Jahia/site/ostava/ostava/obcan/magistrat/odbory-magistratu/odbor-majetkovy/pid/1895>> [cit. 29.3.2010].
4. Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).
5. Výměr MF č. 01/2010 o úředně stanovených maximálních cenách v oblasti nemovitého majetku a jeho pronájmu, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.
6. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
7. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Seznam internetových zdrojů

1. DVOŘÁKOVÁ, E. *Věcná břemena* [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.pravnik.cz/forum/topic/430/diskuze-ke-clanku-vecne-bremeno.html>> [cit. 30.3.2010].
2. ŠVANCAROVÁ, Š.; HÁBA, J. *Věcná břemena a náhrady za ně z pohledu oceňovatele* [online]. Dostupné z WWW: <http://pravniradce.ihned.cz/c4-10077440-17452150-F00000_d-vecna-breme-na-a-nahrady-za-ne-z-pohledu-ocenovatele> [cit. 30.3.2010].

Seznam zkratek

a	počet obyvatel obce
AC	administrativní cena
C_{JV}	cena věcného břemene na měrnou jednotku
C_p	cena pozemku v Kč/m ²
ČRV	čistý roční výnos
DPH	daň z přidané hodnoty
E	elektřina
EP	elektřina, plynovod
i	setinná míra kapitalizace
I	index
IS	inženýrské sítě
k	koeficient
K_i	koeficient inženýrských sítí, koeficient změny cen staveb
K_l	koeficient lokality
K_p	koeficient prodejnosti
K_{ps}	koeficient přírážek a srážek
K_t	koeficient terénu
K_u	koeficient upravený
K_v	koeficient výměry
n	počet let užívání práva
R	míra kapitalizace
RV	roční výnos
S	počet let užívání věcného břemene
TC	tržní cena
U_r	roční užitek
VB	věcné břemeno
VE	vodovod, elektřina
VEP	vodovod, elektřina, plynovod
VH	výnosová hodnota
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo,
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3),
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že údaje o diplomové práci, obsažené v Záznamu o závěrečné práci, umístěném v příloze mé diplomové práce, budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO,
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona,
- bylo sjednáno, že užít své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

.....
Bc. Petra Tačová

Adresa trvalého pobytu studenta:

.....

Seznam příloh

Příloha č. 1	Výpis z katastru nemovitosti
Příloha č. 2	Kopie katastrální mapy
Příloha č. 3	Fotografie pozemku v k. ú. Markvartovice
Příloha č. 4	Výpis z katastru nemovitosti
Příloha č. 5	Kopie katastrální mapy
Příloha č. 6	Fotografie pozemku v k. ú. Smolkov
Příloha č. 7	Výpis z katastru nemovitosti
Příloha č. 8	Kopie katastrální mapy
Příloha č. 9	Fotografie pozemku v k. ú. Ludgeřovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2010 05:45:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 508128 Markvartovice

Kat.území: 691895 Markvartovice

List vlastnictví: 1130

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vaško Michal, U Jana 631/30, Petřkovice, 725 29 Ostrava 29	720105/5213	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1673/38	1442	orná půda		zemědělský půdní fond
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu				
D Jiné zápisy - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				

Listina

o Smlouva darovací ze dne 25.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.03.2010.

V-1724/2010-806

Pro: Vaško Michal, U Jana 631/30, Petřkovice, 725 29 Ostrava 29

RČ/IČO: 720105/5213

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1673/38	61400	1442
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován		

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

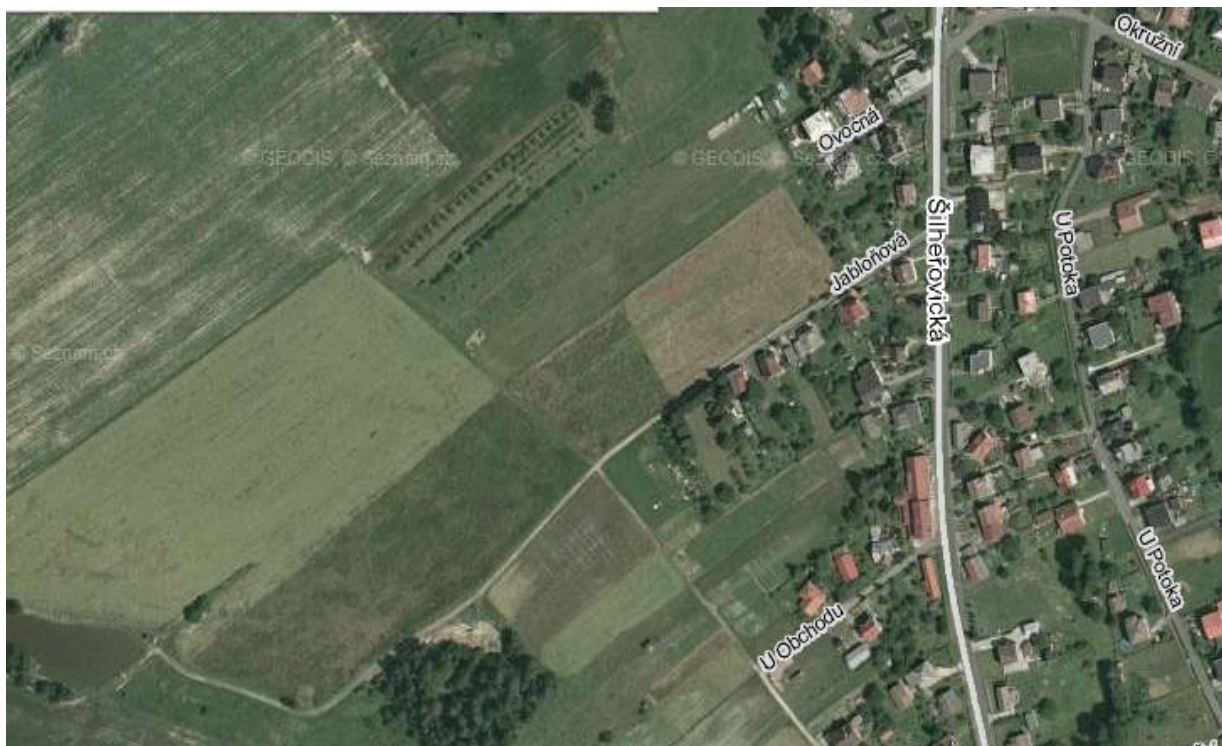
Vyhотовeno: 17.03.2010 06:06:02

Vyhotožil: Vyhотовeno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2010 05:45:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 506753 Háj ve Slezsku

Kat.území: 636509 Smolkov

List vlastnictví: 497

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

České dráhy, a.s., nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 70994226
1, Nové Město, 110 15 Praha 015

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
860/3	3842	ostatní plocha	dráha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění dle smlouvy

Obec Háj ve Slezsku, Antonína Vaška Parcela: 860/3

V-3691/2007-806

86, Chabičov, 747 92 Háj ve

Slezsku, RČ/IČO: 00300021

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.05.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 12.06.2007.

V-3691/2007-806

o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle smlouvy

Gaia Anton, Bezručova 250, Smolkov, Parcela: 860/3

V-5793/2008-806

747 92 Háj ve Slezsku, RČ/IČO:

410502/724

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.06.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 14.07.2008.

V-5793/2008-806

o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle smlouvy

Gaiová Milada, Bezručova 250, Parcela: 860/3

V-5793/2008-806

Smolkov, 747 92 Háj ve Slezsku,

RČ/IČO: 455208/416

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.06.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 14.07.2008.

V-5793/2008-806

o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle smlouvy

Obec Háj ve Slezsku, Antonína Vaška Parcela: 860/3

V-9673/2009-806

86, Chabičov, 747 92 Háj ve

Slezsku, RČ/IČO: 00300021

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.12.2009. Právní účinky
vkladu práva ke dni 23.12.2009.

V-9673/2009-806

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2010 05:45:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 506753 Háj ve Slezsku

Kat.území: 636509 Smolkov

List vlastnictví: 497

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Vztah pro

Vztah k

Parcela: 860/3

Z-12722/2005-806

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.

Z-13746/2004-806

Pro: České dráhy, a.s., nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1,
Nové Město, 110 15 Praha 015

RČ/IČO: 70994226

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.03.2010 06:06:28

Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým
přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2010 05:45:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 507971 Ludgeřovice

Kat.území: 688410 Ludgeřovice

List vlastnictví: 764

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Poruba Jindřich, Uzavřená 1198/4, 747 14 Ludgeřovice	500329/173	1/2
SJM Poruba Jiří a Porubová Helena, Uzavřená 1106/2, 747 14 Ludgeřovice	521028/055 575604/1951	1/2
SJM - společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1809	891	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 1809

Z-9476/2002-806

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1114/1976 darovací smlouva ze dne 22.11.1976, registr. dne 25.11.1976.

POLVZ:26/1977

Z-8500026/1977-806

Pro: Poruba Jindřich, Uzavřená 1198/4, 747 14 Ludgeřovice

RČ/IČO: 500329/173

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 948/1980 kupní a darovací ze dne 22.8.1980, registr. dne 10.10.1980.

POLVZ:112/1981

Z-8500112/1981-806

Pro: Poruba Jiří a Porubová Helena, Uzavřená 1106/2, 747 14 Ludgeřovice

RČ/IČO: 521028/055
575604/1951

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

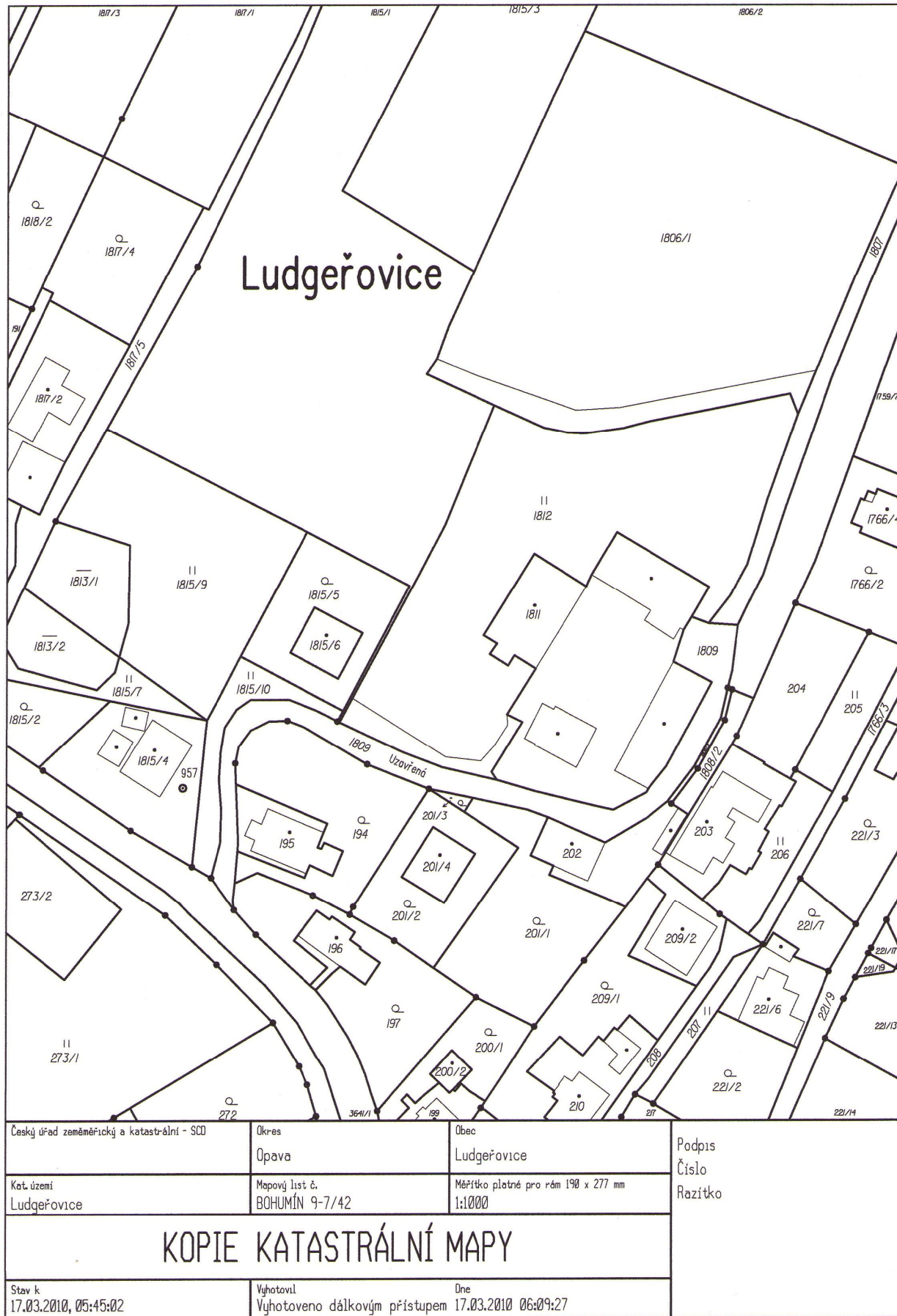
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 17.03.2010 06:06:53

Vyhotožil: Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:







RESUMÉ

VŠB – Technická univerzita Ostrava, Ekonomická fakulta, Katedra veřejné ekonomiky
Jméno a příjmení autora: Petra Tačová
Název diplomové práce: Oceňování věcných břemen

Diplomová práce se zabývá tržními a administrativními metodami oceňování věcných břemen a teorií a praxí převodů věcných břemen statutárními městy Opava, Ostrava a Havířov. Pro ocenění jsem si vybrala tři konkrétní příklady, kterými jsou věcné břemeno elektrického vedení vysokého napětí nad ornou půdou určenou k výstavbě rodinného domu v katastrálním území Markvartovice, věcné břemeno kanalizace vedené na pozemku využívaném jako železniční dráha v katastrálním území Smolkov a věcné břemeno přechodu a přejezdu přes cizí pozemek v katastrálním území Ludgeřovice.

Cílem diplomové práce je zhodnotit způsoby ocenění věcných břemen na konkrétních případech. V souladu s cílem práce byla stanovena a následně potvrzena hlavní pracovní hypotéza, že ceny zjištěné administrativním způsobem ocenění neodpovídají skutečným tržním cenám věcných břemen.

VSB – Technical University of Ostrava, Faculty of Economics, Department of Public Economics
Name: Petra Tačová
Title: Valuation of Real Burdens

The thesis is focused on market and administrative methods of valuation of real burdens and on the theory and practice of real burdens transfers taken by county borough Opava, Ostrava and Havířov. I chose three factual examples which are the real burden of electric line of high voltage situated above the arable land intended for family house build-up in the cadastral territory Markvartovice, the real burden of the sewerage located on the track of land used as electric railway in the cadastral territory Smolkov and the real burden of crossing over foreign track of land in the cadastral territory Ludgeřovice.

The aim of the thesis is to estimate ways of valuation of real burdens on the factual examples. In abeyance of the aim of the thesis the general working hypothesis was appointed and confirmed that prices ascertained by administrative methods of valuation disagree to real market-price of real burdens.